



市営住宅入居のしおり



— 令和7年度版 —

市営住宅入居者の皆さんへ

市営住宅は、住宅に困っている市民の方のために低廉な家賃で賃貸することにより、住生活の安定と社会福祉に寄与することを目的として、国の補助金と福島市の負担で建設された公共的な住宅であり、市民の財産です。

入居者の皆さんには市営住宅の趣旨等をよく理解され、善良なる管理者の精神で市営住宅を使用されますよう、入居者が最低限度守らなければならない事項について、しおりを作成いたしましたのでご活用ください。

問い合わせ先

福島市営住宅管理センター TEL：525-3757

※平日8：30～17：15

< 目 次 >

ページ

1	入居する際の連絡先・諸手続先	3
2	使用ガスの種類および連絡先一覧	4
3	家賃について	5
4	入居者の皆さんに負担していただく費用	6
5	明渡し関係	7
6	入居中の修繕等について	8
7	市営住宅使用上の注意	11
8	退去について（退去修繕を含む）	15
9	退去の際の修繕等について	16

10 快適な生活をしていただく為に

(1)	換気と通風の心がけ	18
(2)	カビについて	24
(3)	部屋の使い方	25

これから入居される方へ

※和室の畳は、日焼け防止シート等により養生されています。入居されましたら、取り外し、各自処分してください。

※水道は元栓や水抜き栓がしめられています。共同住宅の場合、階段や玄関わきにあるパイプスペースの中、また、長屋住宅の場合は玄関前の地面に設置されている元栓（止水栓）や水抜き栓を操作してください。

1 入居する際の連絡先・諸手続先

電 気	東 北 電 力 TEL 0120 - 066 - 774	
水 道	笹谷（4階建）・曽根田町の各団地は、団地の自治会長又は棟長に連絡してから使用してください。	
	その他の団地	福島市水道料金お客さまセンター TEL 024 - 526 - 0735
ガ ス	団地ごとに異なります。 詳しくは、次ページをご覧ください。	
粗大ごみ 処分	福島市リサイクルプラザ TEL 024 - 539 - 9653	
住 民 登 録	引っ越しが済んだら、 <u>14日以内に本庁市民課または各支所において速やかに住所変更の手続きを</u> してください。	
	*新たに市営住宅へ入居した方は、届出が済み次第、 <u>新しい住所の「世帯全員の住民票」（本籍・続柄の記載のあるもの）を1通必ず住宅政策課へ提出してください。</u> （郵送可） 電話番号も記入してください。	
自治会 手続き	<u>本日から7日以内に団地の自治会長・棟長さんにご挨拶の上、自治会加入の手続き等を行ってください。</u>	
	会長 号	棟長 号 さん

※ 電気・ガス・水道等の契約については、全て入居者の方が行ってください。

2 使用ガスの種類及び連絡先一覧

都市ガス：ガス区分13A（福島ガス TEL 024 - 534 - 2176）				
曲 松	所 窪	先 達	泉	清水が丘
大豆塚	由 添	南沢又	北沢又	嶽 駒
川 前	川前第二	野田町	御山町	早稲町
笹 谷	平ヶ森	★入江町	蓬 萊	春日町若草荘
Fスタイル春日町				
LPG：集中プロパンガス（福島ガス TEL 024 - 534 - 2176）				
陳 光	桜 町	土 湯	砂 入	大 下
町庭坂第一	町庭坂第二			
LPG：集中プロパンガス（高橋武夫商店 TEL 024 - 567 - 2005）				
天 王 原				
LPG：集中プロパンガス（アポロガス TEL 024 - 542 - 1122）				
曾根田町				
LPG：集中プロパンガス（ミライフ東日本 TEL 024 - 563 - 5014）				
中 町				
LPG：集中プロパンガス（カニエ管洋商店 TEL 024 - 597 - 7260）				
新 町				
LPG：各戸プロパンガス（指定業者なし）				
町畑中央				

※ ガスの使用開始・停止は、上記の業者に直接ご連絡ください。

※ 浴槽等のレンタル契約については、入居者の方が行ってください。

※ なお、★マークの住戸については、レンタル契約先はお風呂スーパー
（024 - 549 - 1234）のみとなります。

3 家賃について

※特別市営住宅、子育て支援住宅等の場合は、(4)～(8)は対象となりません。

- (1) 家賃は原則口座振替での納入になります。毎月月末（12月のみ25日）に引き落としになりますので、前日までに残高を確認しておいてください。
- (2) 月の途中で入居又は退去した場合、日割計算により納入していただくことになっております。
- (3) 連帯保証人は入居者と連帯して家賃その他の債務を負担することになります。また、連帯保証人変更や入居承継等の際に連帯保証人のご準備が難しい場合は、代わりに市指定の債務保証業者と債務保証契約を結ぶこともできます。
- (4) 家賃は、入居者の所得や、住宅の立地条件、規模、築年数等の住宅の便益に応じて変わる場合があります。
- (5) 入居者は、毎年、市長が指定する日（毎年7月頃）までに、その前年の所得について申告しなければなりません。（申告書の用紙は、毎年その都度配布します。）その申告に基づき、市長は、所得の額を認定し、当該額、及びそれに基づく家賃額を通知します。
- (6) 入居者から所得についての申告がなく、また、請求にも応じない場合の家賃は、近傍同種の住宅の家賃（民間並みの家賃）となります。
- (7) 所得に応じて、次のように認定される場合があります。
 - ① 所得超過者：入居後3年を経過し、かつ所得月額が所得基準の15万8千円（裁量階層は21万4千円、子育て若者夫婦世帯は25万9千円）を超える入居者。所得超過者と認定されると、住宅の明け渡し努力義務および割増家賃が課されます。
 - ② 高額所得者：入居後5年を経過し、かつ直近の2年間の所得月額が31万3千円を超える入居者。高額所得者と認定されると、住宅の明け渡し請求の対象となるとともに、家賃についても、近傍同種家賃（民間住宅並みの高い家賃）が課されます。
- (8) 失職、退職、同居親族の異動等により所得又は控除額に変動があった場合は、新たな所得の申告をすることができます。

4 入居者の皆さんに負担していただく費用

次の費用は、住宅使用にあたって入居者の皆さんに負担していただく費用です。

(1) 電気に関する費用

- ① 各個人の電気使用料
- ② 外灯、階段灯、受水槽ポンプ室、集会所、エレベーター、浄化槽の機械等の共同施設の電気使用料（施設設置の団地）
- ③ テレビアンテナ設置費用

下表の団地は共同アンテナが無い場合、テレビ視聴にあたっては各自でアンテナを設置していただくようになります。

アンテナ設置が必要な団地			
荒井	笹谷（平屋）	北信（平屋）	宮代

- ④ インターネット接続に関する費用（開通工事費、契約料、使用料等）

(2) 給排水に関する費用

- ① 各個人の水道使用料
足洗場、ゴミ置場、集会所等の共同施設水道使用料（施設設置の団地）
- ② 下水道使用料（下水道接続の団地）、又は浄化槽の維持管理費用（浄化槽設置の団地）

(3) ガスに関する費用

- ① 各個人のガス使用料
- ② 集会所等の共同施設のガス使用料（施設設置の団地）

- (4) 瞬間湯沸器、風呂釜（バランス釜）、浴槽等の購入及びリース・レンタル・設置費用

(5) 自治会費・共益費

- (6) 入居者負担（8 ページから 11 ページ）修繕費等

5 明 渡 し 関 係

※特別市営住宅、子育て支援住宅等の場合は、(1)は対象となりません。

- (1) 入居者が引き続き5年以上入居している場合において、その所得月額が直近2年間引き続き31万3千円を超えるときは、期限を定めて明け渡しの請求をする場合があります。
- (2) 入居者が次の違反行為を行った場合には明け渡し請求の対象となります。
 - ① 不正入居をしたとき
(許可されていない者を市営住宅に入居させた場合など)
 - ② 家賃を3ヶ月以上滞納したとき
(滞納した場合、月数に関わらず連帯保証人へ連絡します。
※滞納が解消されなければ、民事調停の申立て又は訴訟を提起します。)
 - ③ 保管義務に違反したとき
(不注意で住宅及び設備等を破損させた場合など)
 - ④ そのほか、「市営住宅等への入居に関する誓約事項」に違反したとき
(市営住宅等入居許可証に記載してありますので、必ずご確認ください)
- (3) 明け渡しをする際、入居者が模様替や増改築を行ったときは、これを原状に回復し、又は撤去していただくことになっております。
- (4) 市営住宅の建替事業の施行に伴い、現存する市営住宅を除却する場合は、入居者に対して期限を定めて明け渡しの請求をする場合があります。
- (5) 借上げ市営住宅の場合、借上げ期間が満了したときには、住宅を明け渡していただきます。
- (6) 定期借家契約の市営住宅の場合、契約期間が満了したときには、住宅を明け渡していただきます。

6 入居中の修繕等について

市営住宅修繕等の費用については、条例等により定められており、市の負担（借上げ市営住宅の場合はオーナーの負担部分有り。）で行う部分と、入居者負担で行う部分とに区分されています。

ただし、入居者が市営住宅及び共同施設について修繕を要する箇所を発見した場合には、緊急の事情がある場合を除き、市への報告及び市との修繕についての協議を行っていただく必要があります。この報告や協議を経ずに、市営住宅及び共同施設の修繕を行うことはできません。

原則として市負担で行う修繕等

外壁、基礎、土台、柱、はり、屋根、及び階段等構造上重要な部分の修繕。

原則として入居者負担で行う修繕等

畳の表替え、水栓の取り替え、換気扇の取り替え等毎日の生活に使用することにより、摩耗、劣化・消耗する部分の修繕、及び害虫等（ゴキブリ、ネズミ等も含め）の駆除。

※ 市負担で行う部分の修繕であっても、入居者の責めによる場合は入居者負担になります。（故意や不注意による破損。火災・水損の原因者となった場合等）

原則として入居者負担となる主な修繕例

修 繕 内 容	
建 築	(1) 建具の調整・修理（戸の閉まりが悪い等） (2) 襖・障子の張替、棧の修理 (3) 建具の附属金物（戸車、レール、蝶番、引手、取手、ドアノブ、ドアクロージャー、カーテンレール等）の交換、修理 (4) 鍵の交換 (5) ガラスの取替 (6) 畳の修理（畳表） (7) 壁の塗替、部分破損等の修理、壁紙貼替え (8) 床仕上げ材の修理（床等のワックス、凹み等） (9) 給排水を溢れさせ階下へ漏水させたときの被害住戸の天井、壁等の修理 (10) 結露・カビによる壁塗装及び壁紙等の貼替え、床の補修
電 気	(1) 照明器具の電球、蛍光管（点灯管含む）等の交換 (2) コンセント、スイッチの修理 (3) 換気扇・レンジフードの清掃 (4) 換気扇の修理、交換（レンジフード、電動・天井換気扇除く） (5) テレビ・電話コンセント・光コンセントの修理 (6) 天井シーリングコンセント等の修理 (7) チャイムの修理・交換
給 排 水	(1) 各種水栓パッキンの交換 (2) 各種水栓の修理、交換（混合水栓除く） (3) 排水管の清掃、つまりによる修理 (4) 凍結による給水管、給湯管の解凍や破損修理
衛 生 器 具	(1) 便座、フタの破損修理・交換 (2) 便器排水管、污水管のつまりによる修理、清掃 (3) 紙巻器等の修理・交換 (4) 便器の水タンク内の部品やレバー等の部品修理 (5) トイレ内の排水装置の部品修理 (6) トイレ内の排気部品の修理
そ の 他	(1) 各戸の雨樋・バルコニーの排管の清掃、凍結時の解凍 (2) 排水管、污水管、污水桝、雨水桝等の清掃 (3) 集合郵便受けの扉・扉の附属金物の交換・修理

市営住宅の一部使用不能等による家賃の減額

入居者の責めに帰さない事由により市営住宅の一部（水、電気等）が使用できなくなった場合、修繕は市の負担で行い、市への報告があった日から修繕等の完了により再び使用できるようになった日までの日数により家賃を減額します。減額対象の事由とその減額割合は別表のとおりです。

ただし、以下は減額の対象日数に含まれません。

- ・修繕等に通常必要と認められる日数（別表内免責日数）
- ・土日、祝日、12月29日から翌年1月3日まで
- ・入居者の責めに帰すべき事由により修繕等に遅れが生じた場合の当該日数
- ・修繕等に要する部品等の確保ができない場合の当該日数
- ・市の事業に係る改修工事等に伴い使用ができない場合の当該日数
- ・地震、火災、水害等の災害により使用できない場合の当該日数

別表

状況	家賃減額割合	免責日数
トイレの使用不能	3割	2日
水の使用不能	3割	2日
電気の使用不能	3割	2日
風呂の使用不能	1割	3日
ガスの使用不能	1割	3日
エレベーターの使用不能	1割	3日
テレビ等通信設備の使用不能	1割	3日
エアコンの使用不能	1割	3日
上階からの漏水による利用制限	5割	7日
雨漏りによる利用制限	5割	7日

共同施設の修繕

共同施設のうち、給水設備、電灯幹線設備、自転車置場、通路等の修繕は市（借上げ市営住宅の場合はオーナーの負担。）で行いますが、次のような修繕は団地に入居されている全員の方（自治会等）で負担していただきます。

原則として入居されている全員の方（自治会等）で負担となる主な修繕

修 繕 内 容	
団 地 自 治 会	(1) 外灯、階段灯、通路灯等の電球、蛍光灯（点灯管交換含む）、スイッチの交換 (2) 階段・廊下等の共用部分、団地内通路、側溝、公園等の清掃 (3) 排水管、污水管等の清掃・洗浄、詰まり等の解消及び凍結時の解凍 (4) 排水桝、污水桝、雨水桝の清掃 (5) 共用の水栓の修理及びパッキン等の交換、凍結による修理・解凍 (6) 害虫の防除 (7) 団地内の植樹・植栽のせん定、消毒、清掃、かん水等 (8) ゴミ置場、自転車置場、案内板等の清掃 (9) 浄化槽の維持管理及び定期清掃、消耗品の交換 (10) 集会室の諸修繕（９ページの表の各項目に該当する修繕にかかるもの） （カーテン等の取替） (11) エレベーター、非常警報設備等の不注意、不適当な使用、管理による故障、損傷にかかる修繕及び汚損による清掃 (12) 団地内の除雪

7 市営住宅使用上の注意

(1) 環境の整備について

市営住宅は共同住宅ですので、お互いに住み良い環境となるように心がけてください。また、各団地には自治会が組織されていますので、入居後は自治会に加入し、自治会活動に参加していただくようお願いします。

建物内の共用階段、廊下や団地敷地内の側溝桝の掃除並びに団地内通路及び幼児遊園地等の清掃、環境の整備については、入居者全員で協力して行い、美しい団地、快適な団地になるようお願いします。廊下、階段、通路、自転車置場などは共有スペースです。個人の所有物を置く場所ではありません。火災の消火活動や避難、緊急搬入等の支障となりますので、共有スペースには絶対に物を置かないでください。

(2) 動物類の飼育の禁止について

犬、猫、鳥等の動物類を飼育することは、他の入居者に迷惑をかけますので、動物類の飼育（一時預かり含む）は強く禁じます。また、団地敷地内での餌付け行為も強く禁じます。

(3) 目的外使用の禁止について

市営住宅を住宅以外の目的に使用、又は改造することはできません。（店舗、作業場、団体の事務所等）

(4) 騒音の防止について

戸の開閉、足音、テレビ等の音量など近隣の迷惑を考えてお互い気をつけましょう。

(5) 火災防止について

灯油、ガス、電気器具等の取扱いには注意し、カーペット、カーテン等には防災製品を使用するなどして火災防止に努めるようお願いします。

特に、早稲町団地、野田町団地1号棟、中町団地については消防法により防災製品の使用が義務づけられていますので、カーテン等の購入の際はご注意ください。

万一、出火した場合は、他の入居者に知らせるとともに、直ちに119番への通報と市役所住宅政策課へ連絡してください。

なお、出火の原因が入居者にある場合は、原状回復、損害賠償及び住宅の明け渡しなどの措置を受けることがあります。また、近隣入居者の家財道具等へ被害（消火活動による水損も含め）が及んだ場合には、その損害賠償を求められることがあります。

(6) 給排水の使用について

① 使用している間に、排水口が髪の毛・糸クズ等で「つまる」ことがありますので、定期的に清掃してください。流し台、浴室等の排水があふれると、上の階から下の階へ水漏れ事故となりますので注意してください。

② 入居者の不注意（排水口つまり等）による漏水については、全て入居者の負担で被害住戸の天井材等の修理をしてください。（家財道具が被害を受けた場合も同様です。）

※長時間外出される場合は水道元栓を閉め、水抜き栓を開けておく心安心です。

③ 水栓、給水管の凍結防止のため、厳寒期には水抜き栓等进行操作してください。屋外の足洗い場、ゴミ置き場、集会所等も同様です。

火災・漏水・自然災害等による家財道具等の損害や損害賠償が生じた場合に備えて、家財保険・損害保険に加入することをお薦めします。
--

(7) 「放火されない環境づくり」について

放火は、相手と場所を選ばない無差別なものが多いことから、次のことを遵守していただき、「放火されない環境づくり」にご協力をお願いします。

- ① ごみは収集日の朝に決められた場所に出す。
- ② 階段の踊り場、ベランダ等に物を置かない。
- ③ 洗濯物の取り込みを忘れない。
- ④ 郵便受けに新聞等をためない。
- ⑤ 灯油などの燃料については保管方法を確実にする。
- ⑥ 車内や荷台に燃えやすい物を積んだまま駐車しない。
- ⑦ 声を掛け合い、ご近所どうしで協力する。

(8) 玄関ドア、各種鍵の使用について

各戸の玄関ドア（木製以外）は防火戸ですので、ドアクローザーのアームは、はずさないようにしてください。

各戸の玄関の鍵は入居された方に全て渡しております（合鍵はありません）ので、紛失しないようにしてください。紛失した場合は、シリンダー錠まで交換するようになり、入居者の負担となります。

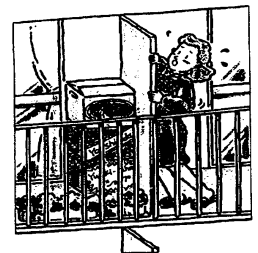
(9) バルコニーの利用について

バルコニーは、緊急時に隣へ避難するための通路ですので、植木鉢、タイヤ、不用品等少数であっても絶対に物を置かないでください。（エアコン室外機は除く）また、バルコニーなどのコンクリートの壁や床にはクギ打ちや穴を開けないでください。更にお子様には手すりに上って遊ぶことのないよう十分注意してください。バルコニーの床は防水性がないため、水を流すと下の階の入居者へ影響が及ぶおそれがありますので注意してください。

(10) ゴミの処理について

ゴミは、定められた収集日に、定められた方法でゴミ置場に搬出してください。

ゴミ置場は衛生上定期的に清掃してください。生ゴミ等をバルコニーに置きますと、悪臭を放ち、害虫が発生して、他人に迷惑をかけますので、置かないでください。



●バルコニーは避難路でもあります。隣戸との仕切板は避難口ですので絶対に物を置かないでください。

(11) 電気の使用について

照明器具の球が切れたときは、同じ規格、ワット数のものと交換してください。
費用負担について、住戸内は入居者負担、共用部分は自治会負担です。

なお、テレビコンセントを開けて中をいじりますと階下の住戸のテレビが映らなくなりますので、絶対に開けないでください。

(12) エアコンの設置について

エアコンを設置するときは、室外機への配管が必要になりますが、外壁に配管用の穴がない部屋については、穴を開けない方法で配管してください。また、エアコン用のコンセントが必要な場合は入居者負担での設置となります。詳しくは、市役所住宅政策課又はエアコンの設置業者に相談してください。なお、退去時には原状回復をしていただくこととなります。

(13) ガスの使用について

ガス器具の取付は専門の業者に依頼してください。

ガス漏れは大事故につながりますので、取扱いには十分注意してください。ガス台近くの壁にガス漏れ警報器用の専用コンセントを設置しています。

瞬間湯沸器、給湯器、風呂釜（バランス釜）、浴槽は、入居者負担での設置となります。浴槽等を搬入、搬出する際は、バスユニットに衝撃を与えないようにしてください。バスユニットにヒビが入る恐れがあり、漏水の原因になります。

(14) エレベーターの使用について

エレベーターを正常かつ良好な運転状態に保つよう、市（借上市営住宅はオーナー）でエレベーター管理会社に保守点検業務を委託していますが、エレベーター内や、しきいへの土・泥の持ち込み、行先押ボタン等の破損、エレベーター内でジャンプして過度の衝撃を与えるなど不注意、不適当な使用による故障は棟入居者の負担になりますので、注意してください。

エレベーターが故障したときは、エレベーター管理会社に自動的に通報され、技術員が参上し復旧します。万一、エレベーター内に閉じ込められた場合は、通話口で管理会社と通話できるシステムとなっています。

地震時、停電時には安全に最寄りの階に停止する装置がついています。

8 退去について

市営住宅返還届を提出

転居先が確定した時点で速やかに返還届を提出する。

※返還届提出の際は、名義人の通帳をお持ちください。

※退去検査の日程を決めます。退去検査は家財等の片付け終了後に行うことができます。

検査は予約制のため、引っ越し日が確定している場合は、お早めにご相談ください。

※どちらの方法でもOK

退去検査

入居者に立ち会っていただき、退去検査をします。

※検査員が修繕項目の指示をいたします。

住宅の鍵（合鍵も含む）を全てお持ちください。

検査終了後、住宅の玄関の鍵を1本お預かり

いたします。

※修繕業者に一緒に立会してもらうことも可能です。

修繕

退去検査以前に修繕を行う場合はP17の

「市営住宅退去修繕チェックリスト」

を参考にしてください。

修繕

退去検査で指示のあった箇所を業者に修繕依頼してください。

※修繕は、退去検査日から2週間以内を目安に完了してください。

退去検査

※左側同項目と内容は同じになります。

鍵返還（退去日）

自治会費等清算証明書提出

・修繕が完了したら、自治会費等清算証明書と鍵を住宅政策課に返還してください。

・退去時の家賃については、この鍵返還時までかかります。退去時の家賃は日割計算となります。口座振替において、月末に全額引き落とされることがありますが過納分については後日お返しします。

※自治会費の清算をする際は、自治会長さんにも挨拶をお願いします。

※団地の市営住宅駐車場を利用されていた方は、駐車場返還届も併せてご提出ください。

※自治会費等清算証明書及び駐車場返還届は、退去検査時に提出可能です。

鍵返還（退去日）

自治会費等清算証明書提出

※左側同項目と内容は同じになります。

再検査

※左側同項目と内容は同じになります。

再検査

検査員だけで再検査をします。再検査の結果、修繕不備があった際は、修繕完了までの家賃を請求いたします。

9 退去の際の修繕等について

当市営住宅では一部の通常損耗や経年劣化を含む修繕について入居者の負担とさせていただきます。下記内容について十分にご理解、合意の上ご入居ください。

入居者が通常負担すべき修繕は、入居者の故意・過失、善管注意義務違反その他の通常の使用方法を超えるような使用による損耗等となっておりますが、市営住宅は生活の安定と社会福祉の増進を目的とし、毎年家賃の設定に当たっては、所得に応じた低廉な家賃で賃貸させていただいており、また、建設時から経過年数に応じて算出される係数により建物減価分を減額させていただいております。

以上により、市営住宅の維持管理に必要な経費の回収が難しいことから、退去時や住宅明け渡し時の原状回復について、一部の通常損耗や経年劣化を含む修繕を入居者の負担とさせていただきます。

※修繕内容の詳細については「市営住宅退去修繕チェックリスト」（P17）をご確認下さい。

市営住宅から退去する際は、「福島市営住宅等返還届」を住宅政策課窓口へ提出し、市の検査員の検査を受けていただきます。

検査員の指示に従って、検査の日から約2週間以内に修繕してください。入居期間が短期間であっても、原則として全て修繕するようになります。

※敷地内・建物内禁煙の団地につきましては、退去検査時に、入居者・来訪者の喫煙による匂い・損耗が確認された際には、入居者負担で、ハウスクリーニングや損耗の修繕をしていただきます。

〈市営住宅退去修繕チェックリスト〉

畳のないお部屋など、チェック項目が住戸の状況に当てはまらない場合は修繕不要です。

□畳表の取替え

※表替え後は必ず日焼け防止シート等を設置すること。退去検査時に畳に日焼け等があった場合はやり直しになります。

□ふすま・天袋の張替え

□壁の破損・ガラスや設備等の破損(入居者の責任によって損壊したもの)に係る修繕

□シール・フック・画鋲等の撤去

□個人で設置したもしくは撤去、改良等を行った設備・器具の撤去・復旧

(風呂釜・浴槽・給湯器・ガスレンジ・カーテンレール・網戸・個人で設置した照明器具・エアコン専用回路・テレビアンテナ・ネット回線・ウォッシュレット・コンクリートブロック等・物干し台・竿など)

※元からあった設備等について誤って撤去した場合は、再設置となります。

□棚・物置・プレハブ等の工作物等の撤去(入居者で設置した場合)

□玄関等の鍵を1本でも紛失した場合(通常本鍵3本)、シリンダー錠等鍵の交換

※交換する際は指定の鍵がある場合がありますので、ご相談ください。

□室内外の清掃(排水溝、換気扇、サッシレールの清掃等も行ってください。)

※汲み取りトイレの住宅は、汚物の汲み取りも行ってください。

□個人所有の自転車・バイク等の撤去

□庭のある住宅の場合、植木・植木鉢等の撤去

※除草等も併せて行ってください。

〈退去に伴う修繕工事施工目安単価〉

畳の表替え 単価 1 畳 4,000～6,000 円

ふすまの張替え 単価 1 枚 2,000～3,000 円

〔 参考例 3DK (和 6/和 6/和 4.5/襖 20 枚) 構成の場合 〕
 修繕額合計 106,000～159,000 円

この単価は、あくまでも目安であり、入居者の負担となる費用を参考として算出したものです。従って、退去時において、資材の価格や在庫の状況の変動、毀損の程度によって費用負担額は異なります。

10 快適な生活をしていただく為に

(1) 換気と通風の心がけ

① 窓を開けて通風

コンクリート造りの住宅は、従来の木造住宅と異なり気密性が高く、冷暖房装置が有効に働く長所がありますが、その反面で積極的に通風換気しめせんと空気が汚れたり、結露が発生しやすくなります。建物の結露は室内で発生した水蒸気が、壁や天井で冷やされた時にその表面で水滴となって表われてきます。結露が起きますと壁等のよごれやカビの原因となったり、押入れの中の物が湿気を帯びたりすることになります。

また、室内に空気が滞留しますと畳が湿気を吸収して湿度が30%も上昇し、カビやダニ等の虫が発生する原因になります。

この建物には換気設備として、レンジフード、便所および浴室換気扇、換気口等が設置されています。これらを利用して通風換気を行なうことができますが、換気口や窓を開けることで空気がスムーズに流れるよう十分留意して下さい。また風が通り抜けられるよう、窓や扉を開放すると短時間で効果的な換気ができます。



② 炊事の際は必ずレンジフード(換気扇)を回しましょう

ガスを燃焼すると多くの新鮮な空気を必要としますし、ガスからも多量の水蒸気や有害なガスを発生します。ガスレンジ、その他、ガス炊飯器やナベ料理などでガスコンロを使用する時も、必ずレンジフードを回して下さい。レンジフードは換気口や窓等を開け、十分外の空気が入るようにして使用して下さい。なお室内の水蒸気を十分に排出するため、炊事終了後 15 分程度はレンジフードを回し続けて下さい。

レンジフードが取付けられてない住宅では、必ず窓を開けて下さい。



③ 石油・ガストーブ使用時は必ず換気を。（小窓を開くこと）

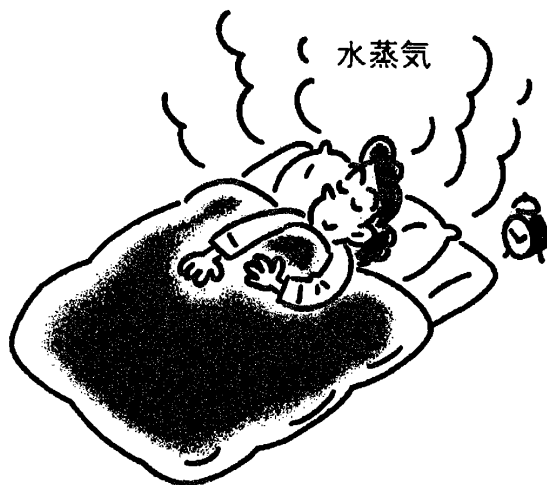
灯油やガスは、燃焼すると多くの水蒸気を発生します。ヤカンを暖房器にのせたり、洗濯物を室内で乾燥させますと、さらに多量の水蒸気が発生します。また、観葉植物からも水蒸気が発生します。窓がくもったら要注意です。

窓を開けてレンジフードを回すなど、換気に十分心がけて下さい。除湿器を使用して水蒸気の量を減らすのも有効な方法です。

また、洋室や和室で石油ストーブ等を使用する場合、ガス中毒や酸欠事故防止のため、時々窓を開ける等十分な換気を行なうようにして下さい。



※資料



◎人体からも多量の水蒸気が発生します。

△室温 15℃の室で就寝時、1 時間で 45g。

△室温 15℃の室で軽動作、1 時間で 73g。

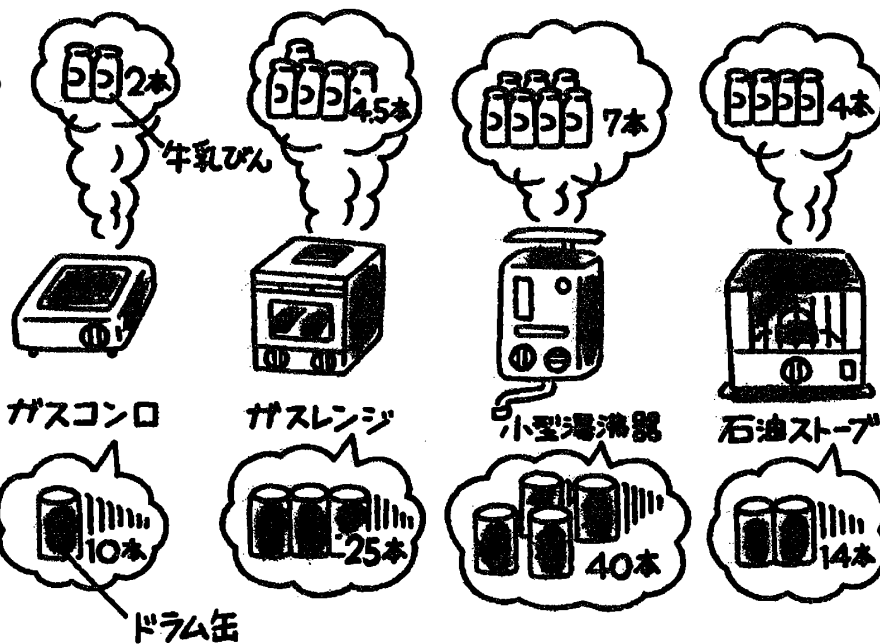
(日本人標準体型より)

※就寝前は窓を 30 秒～1 分位開いて下さい。

湿度調整に非常に効果的です。

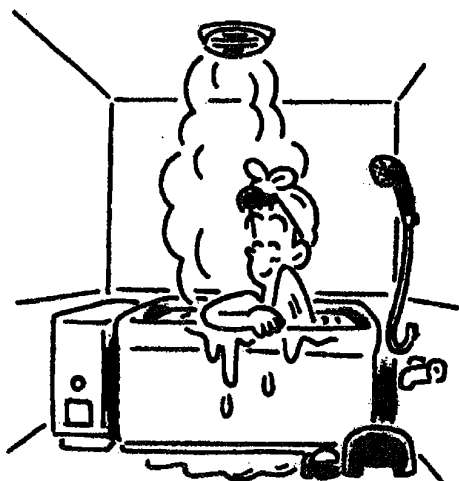
◎灯油やガスは、燃焼のために多くの空気を必要とし、水蒸気を発生します。

1 時間に発生する
水蒸気



1 時間に必要な
新鮮空気

④ 浴室の換気



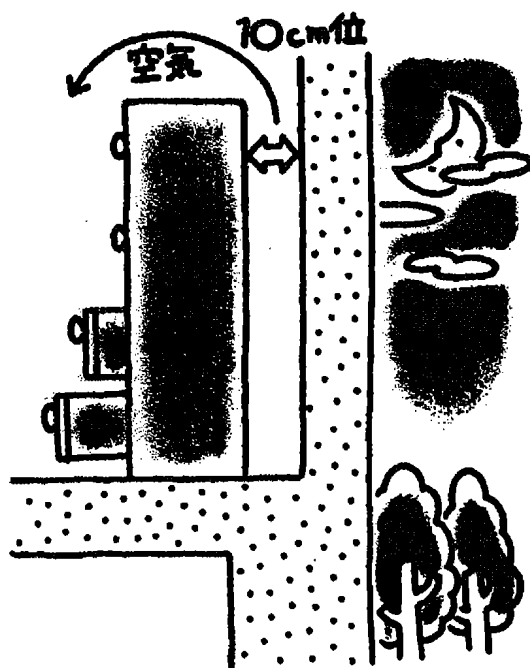
浴室の水蒸気の発生も非常に大きいものです。浴室で発生した水蒸気が他室に広がらないように、換気扇を回してすみやかに屋外に排出して下さい。

なお、使用後も 15 分以上換気扇を回し続けて下さい。また、窓がある場合は、使用後、浴槽のフタを閉めて、窓を開けておくとよいでしょう。

⑤ 家具等の裏側も要注意

外部に接している壁に家具やカレンダー等を密着して置きますと、壁の温度が低下して結露が発生しやすくなります。時々調べてみて下さい。

外に面している壁際に家具を置く場合は、少し離して下さい。



⑥ 押入れの収納も風通しよく

天気の良い日に、中のものを出して風をあてます。そのとき扇風機の風を2～3時間、押入れに送るのも効果的です。

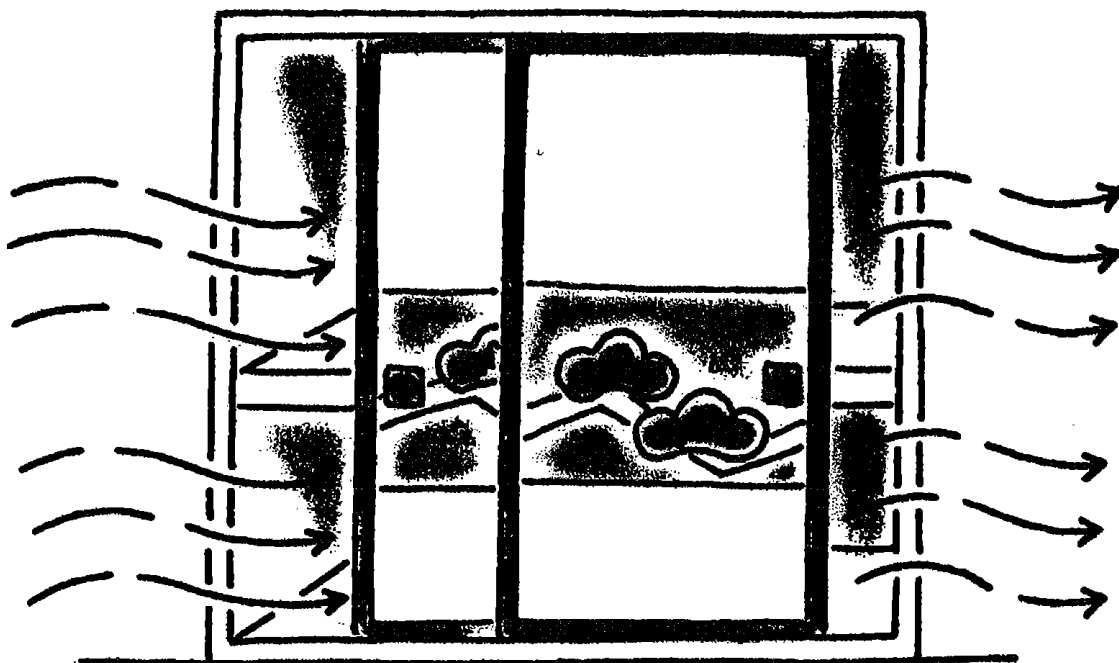
ふとんや衣類の箱をしまうときは、できるだけすき間をつくり、風通しを良くして下さい。また湿気が入らない衣類箱なども上手に選んで使いましょう。

また、夜間外部が冷え込む時は押入れが結露しやすいので左右の戸を10cm位開けておくと結露もおこりにくくなります。

⑦ 春と秋には畳を干しましょう

畳の上にカーペット、じゅうたん、ゴザなど重ね敷きは避けてください。できれば春と秋の年2回、畳を干すのが理想です。

晴天の日に畳の裏側を日光に向け4～5時間干し、よく埃を叩き出してください。干すスペースがない場合は空き缶等で畳を少し床から離し、数時間そのまま持ち上げておくだけでも風通しが良くなります。



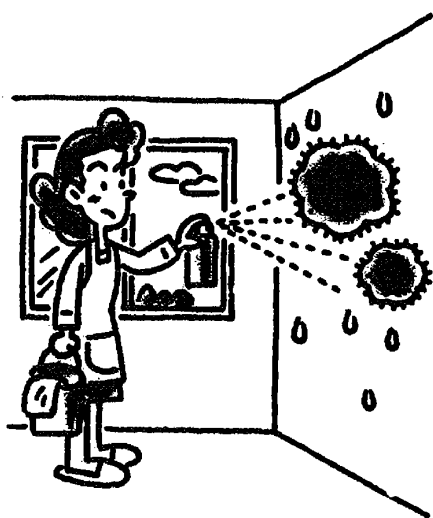
(2) カビについて

①カビを防ぐには

カビは、湿度が高く適温であれば発育することはよく知られていることですが、コンクリート住宅は気密性が高いために、どうしても室内の湿気は多くなりがちです。

できるだけ換気を十分行ない、室内で水蒸気を多く発生しないように日ごろから注意して下さい。カビは、48時間程度湿潤な状態が続いて、初めて発生してきます。壁が結露したら乾いたタオルで拭き取るなどすみやかに乾かして下さい。

また、防カビ剤の使用も有効です。



② カビが発生したら

カビの部分を雑布で拭いたり、はたきをかけるのは、菌をまきちらし、かえって悪い結果となります。

カビが発生しても、決して家具などで隠さないで下さい。さらにひどくなります。

カビが発生したら次の順序で処理して下さい。

1. カビの発生した部分を、薬用アルコール（エチルアルコール）で拭きとる。

多量にアルコールを使用するときは、窓を開けて下さい。

2. 2日ほどしてから、もう一度アルコールで拭くと効果的です。

3. 漂白剤（ハイター）で脱色する。
変色や、化学変化を起す材料は避けて下さい。

4. 防カビ剤を塗布する

(3) 部屋の使い方

①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、ていねいに取り扱いして下さい。
- カギやカギ穴には絶対に油を使用しないで下さい。カギが入りにくいときは、そのカギに鉛筆の芯をこすり付けるとなめらかになります。
- カギは差し上げたのではなく、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カギ以外に合カギはありませんので、紛失しないようにして下さい。
- ドアスコープ（のぞき窓）、ドアガード（ドアチェーン）は十分活用して、防犯に心がけて下さい。
- 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、特に気をつけて下さい。
- 玄関土間は防水していません。打水等の水の使用はさけて下さい。

②和室・洋室

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

<お願い>

コンクリートの住居はすきまが少ないので十分な自然換気は望めません。窓等を開けて換気をはかって下さい。特にガスコンロ・ガストーブ・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。また、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 だといわれています。このため、梅雨時等には結露したりカビが発生して、壁などにシミがついてしまうことがあります。

襖は、室内と押入の中の湿気が違うと、湿気の少ない方の襖紙が引っぱられ反ることがあります。反りに気がついたら、襖を裏がえしにしてはめておくと元にもどります。



③台所・ホール

<蛇口パッキン>

水道の蛇口をしめても水がポタポタおちるとき、原因は水栓内部のコマまたはパッキンが摩滅していることがほとんどです。

コマ等は市販されているのでとりかえましょう。

＜コマの取りかえ方＞

屋外（パイプシャフト内等）の止水栓を締めてから次の要領でハンドルの中のパッキンを取り出して下さい。

手順1 ビスを専用工具、もしくはプライヤーではずします。

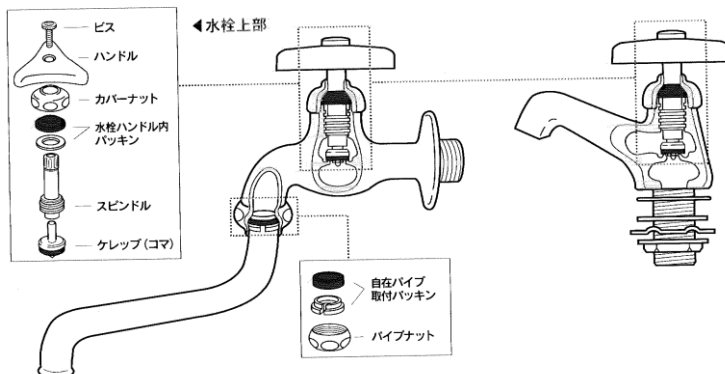
手順2 ハンドルを引き抜きます。

手順3 キャップナットをプライヤーで外します。

手順4 スピンドルを本体より外します。（レバーハンドルをスピンドルにセットして吐水方向に廻せば緩んで簡単に取りはずせます。パッキン座金はスピンドルといっしょに外れます。）

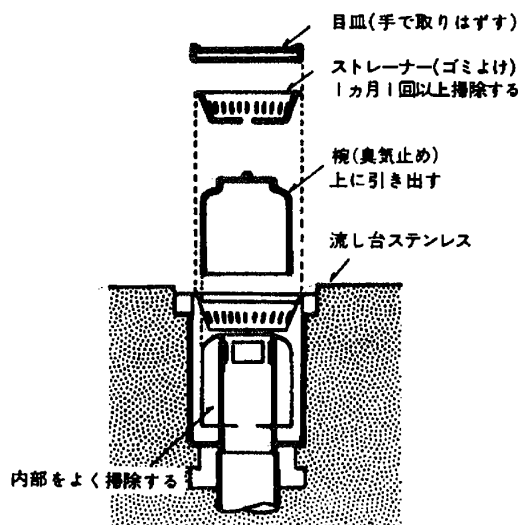
■ 水栓の構造

● 水もれしているところのパッキンを替えてください。



＜排水のご注意＞

- 流しの目皿のゴミは毎日取り除きましょう。目皿やトラップの腕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。
- トラップは、共用の排水管からの悪臭がはい上がるのを防ぐために設けてあります。使用済みの油類は流しに捨てないで下さい。排水管にこびりついてつまる原因になります。
- 排水管は、長い間にゴミや油が付着し、思わぬ事故の原因になりますので、定期的に共同で清掃するようにして下さい。

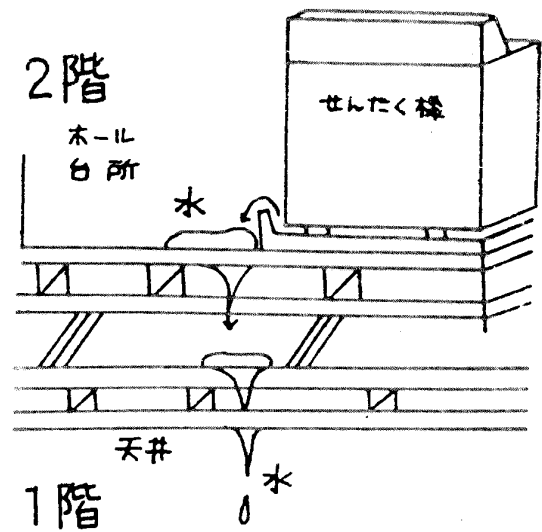


＜ステンレス流し台＞

清潔で耐久力のある流し台ですが、汚れは粉石けんや洗剤で洗って下さい。金属性のたわしなどは傷がつきやすいので使用しないで下さい。

<台所の換気>

- 台所は熱気や煙がこもりやすいものです。換気扇・レンジフード等を使用するか、または窓の開閉によって換気して下さい。熱気がこもると結露の原因になります。
- 2階建以上の住宅においては水をこぼすと、床のコンクリートを通して、下の階の人に迷惑をかける事になりますので、こぼさないように注意して下さい。万一こぼした場合は、すぐにふきとり下の階の人に連絡して下さい。



④浴室

- 屋内で防水されている所は浴室だけ（ユニットバス設置団地を除く。）ですから、浴室以外（洗面所等）では水をこぼさないように特に注意して下さい。ていねいにお使いいただくとともに、点検を怠らないようにして下さい。
- 洗濯機の排水を浴室内へ排水する場合は、洗面所等に水をこぼさないよう特に注意して下さい。
- 排水目皿の掃除をしてから、浴槽の排水をして下さい。目皿がつまっていると、たき口や他の部屋に水があふれ出る場合があります。
- 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、使用しないときも換気には気をつけましょう。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。

※不注意による漏水で被害を与えた場合は、損害賠償する義務が生じます。



⑤便所

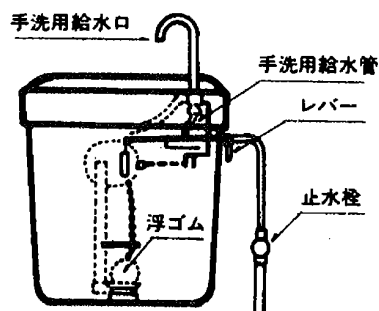
＜水洗便所使用のとき＞

必ず専用紙をお使い下さい。水に溶けにくい紙を使用したり、綿やゴム製品等を捨てないで下さい。汚水管をつまらせる原因になったり、汚水処理施設の機能の障害になります。また、便所の床は防水をしていませんので水を流さないで下さい。

＜ロータンクとフラッシュバルブ＞

●ロータンク方式

タンクに水をためておき、レバーを操作して放水します。浮きゴムにゴミがつかえると、水が止まらなくなりますので、この場合は止水栓を閉めてフタを開け、ゴミなどを除去して下さい。浮きゴムやパッキンなどは消耗品ですから、老化したときは取り替えるなど、ときどきロータンク内を点検して下さい。また、水が止まらない場合は、レバー位置を確認して下さい。それでも止まらない場合は、止水栓を閉めてフタを開け、レバーについているクサリや水を止めるためのフロートがつかえていないか確認して下さい。

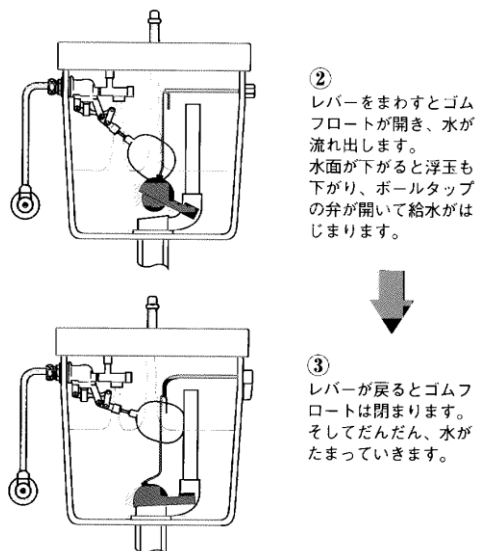
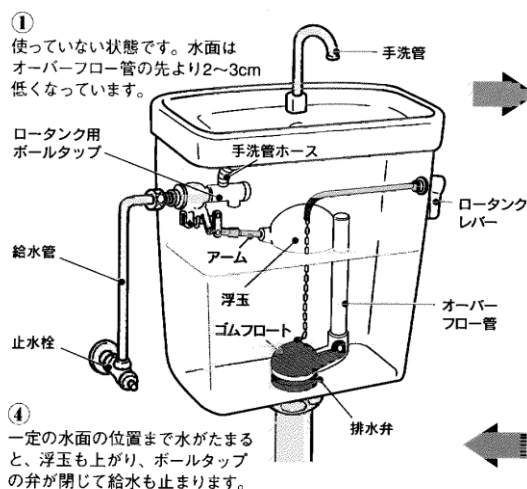


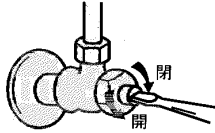
それでも止まらない場合は市役所住宅政策課へ連絡し対応方法について、相談してください。

【トイレの水流調節】

トイレの水が強すぎたり、水の流れがなかなか止まらないような時は、ロータンクの脇にある止水栓を調節してみてください。またロータンクの中の浮きゴムが排水口にきちんとかぶってないとき等、水が止まらなくなります。その時はフタを開けて、中の浮きゴムを元どおりにかぶせて下さい。ボールタップの故障によっても水が止まらなくなることもあります。

■ロータンクの構造としくみ



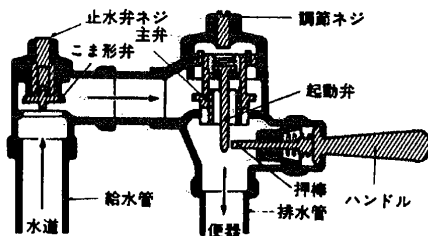


ドライバー等で止水栓を閉めてから修繕等をして下さい。

●フラッシュバルブ方式

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役所住宅政策課へ連絡し対応方法について、相談して下さい。また、ハンドルを押した際、大きな音がするときは、器具やパッキンなどの故障ですから、不良箇所を修繕して下さい。

※いずれの方式の場合でも、給排水管や便器などに結露する場合があります。これは腐蝕の原因にもなりますので、ふき取るようにして下さい。



＜便所の掃除＞

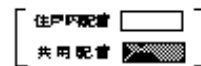
- 便所の床は防水していませんので、水を流さないようにして下さい。
- 便器、手洗器の掃除は、洗剤を使って洗して下さい。
- 掃除のために、塩酸などの薬品を使うと、浄化槽がいたみますのでやめて下さい。（浄化槽を設置している団地の場合）

＜污水管のつまり＞

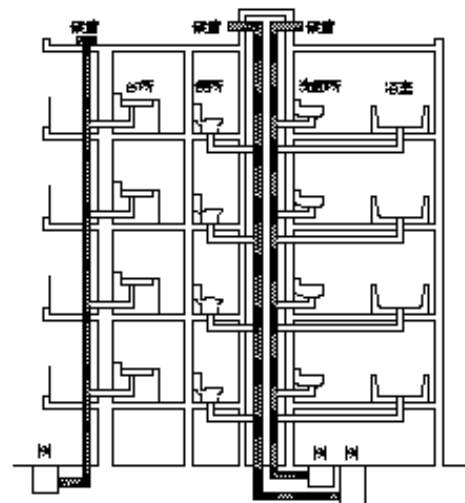
便器に不溶物（ティッシュペーパー、新聞紙、脱脂綿等）を流すと、その住戸の便所には影響がなくても、他の住戸の便所へ汚物が逆流することがあります。大変迷惑をかけるので、絶対にしないで下さい。このようなことがおこらないためにも、定期的に污水排水管の清掃を行って下さい。

※各戸污水排水管の清掃は入居者負担ですので、共益費の中で積み立てをして、定期的に清掃することをお勧めいたします。

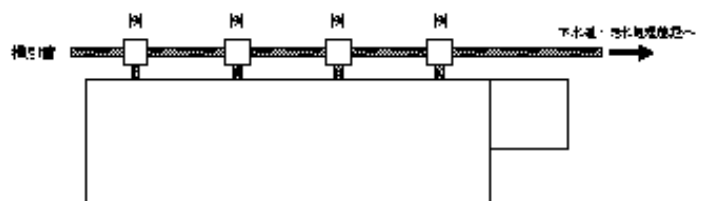
排水系統図



〔断面図〕



〔平面図〕



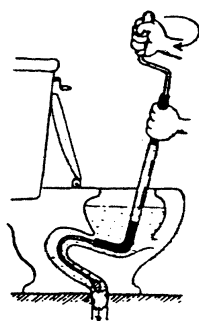
<トイレの詰りを直す>

吸引カップ



つまってしまったら、吸引カップを排水口にあてて、押したり引いたりをくりかえせば、水圧でつまったものが、流れるようになります。吸引カップでだめな場合は、奥まで押し込めるワイヤー状の掃除具を使ってつまりを通しましょう。

ワイヤー式掃除具



⑥ベランダ（バルコニー）

- ベランダは緊急時の避難通路になります。隣との隔て板の前には物を置いてはいけません。このことは福島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て、迷惑をかけますから注意して下さい。また、エアコンのドレインホースは排水口まで伸ばして設置して下さい。排水口はときどき掃除して下さい。
- 手すりのそばに箱などの物を置くと、子供たちが上って危険です。また、植木鉢なども手すりの上に並べたり、外につるすと危険ですのでやめて下さい。
- 冬は排水管が凍結することがありますので、日頃から点検を心がけてください。

⑦アリ・ダニ等の不快害虫

アリ・ダニ等の不快害虫が発生しますと、就寝中に刺されるなどして不快感、皮膚炎、かゆみ等ができることがあります。アリ・ダニ等不快害虫が発生しないよう、日頃より室内を清潔にし、こまめに掃除をしましょう。特に小さいお子さんの居る家庭では食べこぼしなどに注意しましょう。

また、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、団地単位で定期的な駆除・予防をお勧めします。

なお、アリ・ダニ等の不快害虫の駆除は、入居者負担となりますので、くれぐれも予防に心がけて下さい。

<予防方法>

アリ・ダニ等の不快害虫は、日常の環境管理の仕方によって、その発生度合は大きくかわってきます。最近では大掃除の風習がなくなり、畳をあげることが少なくなったことと、特に鉄筋コンクリート造りの住宅は気密性が高いこと、さらに共働き等により家中閉めきった時間が長くなり、室内が高温多湿となること等が、不快害虫等の絶好の生息条件となっているようです。

従って、次のことに注意しましょう。

- ・ 室内の通気に注意し、常に湿度を低くするようにしましょう。
- ・ 湿気やカビは、不快害虫等の発生原因になり易いので、掃除をこまめに時間をかけて行い、ときどき畳を干しましょう。(17 ページ参照のこと)

・ 畳の上に植物を置くことは、ダニやカビ、その他害虫の発生要因となりますので避けてください。

<ダニ等が繁殖する条件>

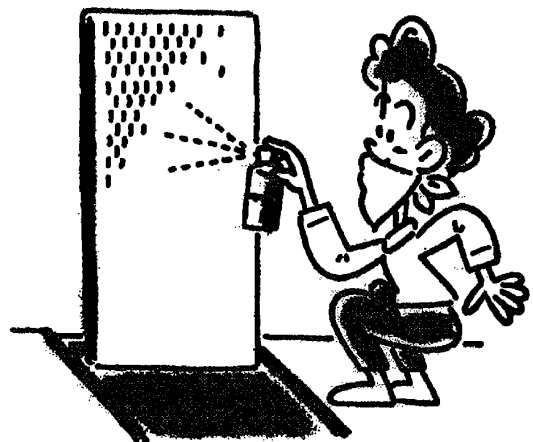
- ・ 適度な温度(20～30℃)と湿度(60～80%)があること。
- ・ エサ(カビ、フケ、食べこぼし等)が豊富にあること。
- ・ 産卵場所があること。

繁殖のためには、上記のような条件が必要となります。これらの条件を取り除くための予防策は、

- ・ 除湿、カビ … 室内に風を通す、の予防 除湿機の使用等
- ・ 掃除 … こまめに行う
- ・ 産卵場所 … 畳の上に敷物を重ねをなくす 敷きしない

<発生したら>

- ・ 畳の清掃をていねいにする
- ・ 畳やふとん、敷物の天日乾燥をする。畳は室内に立てかけ風を当てるだけでも効果があります。
- ・ 殺虫剤処理を行う。畳の裏側にフェニトロチオン系油剤などを噴霧して下さい。



お わ り に

団地生活は、お互いに暮らしをよくするための共同生活の場であり、皆さんの健全な良識に基づいてお互いの生活を尊重するという意識によって運営されなければなりません。

互助協力の精神を発揮して皆さん自身で処理していただく面も数多くあると思います。

団地生活が明るく楽しく営まれるよう心から念願いたします。

このしおりを大切に保存してください。