

佐賀市営住宅 入居者のしおり



佐賀市建設部・建築住宅課

(佐賀市営住宅等指定管理者)
(株式会社マベック)
(市営住宅管理室)

はじめに

市営住宅は、佐賀市が国や県の補助金を受けて、住宅に困っておられる収入の低い方々に良好な住宅を提供することを目的として建設した市民の大切な財産です。

そのために一般の賃貸住宅とはちがって、入居する場合や使用するにあたっていろいろな制限や注意しなければならないことがたくさんあります。したがって入居者の皆さんは、これらのきまりを守って住宅を大切に使用していただかなくてはなりません。

また、快適な団地生活ができるかどうかは、入居者一人ひとりの心がけ次第です。お互い他の方に迷惑のかからないよう思いやりをもって暮らし、住みよい団地にさせていただくようお願いします。



管理のしくみ

◆市営住宅の管理

市営住宅の管理は市役所建築住宅課及び指定管理者で行っています。入居者の募集、入居中の方の各種手続き、団地の環境を良好な状況に維持するために必要な業務、住宅の修繕、家賃徴収、家賃滞納者に対する法的措置、住戸改善や古い住宅の建替などの業務を行っています。

◆問い合わせ

佐賀市営住宅等指定管理者
株式会社 マベック 市営住宅管理室

〒840-0801 佐賀市駅前中央1丁目9-41
(Tel) 0952-20-3205

《管理室の窓口・受付時間》

平日 8:30～17:30

(火曜日のみ19:00まで延長)

毎月 第3土曜日(祝日の場合は休み)

9:00～12:00

休日 祝日・年末年始(12月29日～1月3日)

土曜日・日曜日(毎月第3土曜を除く)

★窓口受付時間外の火災・断水・水漏れなどの緊急時の連絡はコールセンターで承っています。

(Tel) 0952-20-3205

入居にあたって

◆入居

入居は、入居可能日から原則として10日以内となっていますので、この期間に入居してください。

◆住宅の点検

カギを受け取られたら、必ず住宅内を点検してください。もし、異常があったり、設備に故障があるときは、指定管理者まで申し出てください。なお、空家住宅は以前に居住され使用されたものですから、新しい状態ではありませんので、あらかじめご承知おきください。

◆引っ越し

引っ越しの際、車の乗り入れにより、花壇、側溝などの施設を破損しないように注意してください。もし、破損したときは、自己負担で修理をしていただくこととなりますので十分注意してください。

また、引っ越しの際に発生したゴミ類は、市の条例に従って適切に処理してください。

★訪問販売にご注意

入居当日や入居後、あたかも市及び指定管理者が斡旋しているかのように網戸や清掃道具などの訪問販売を行っている業者がいますが、市及び指定管理者とは一切関係がありませんのでご注意ください。

◆電気・水道・ガスの開栓

電気・水道・ガスはすべて閉栓されています。これらの使用については届け出が必要ですので入居予定者説明時にお渡ししています重要事項書面を参照し、各自で連絡してください。

◆近隣へのあいさつ

今後の団地生活を円滑に送るために、隣戸の方や自治会、団地代表の方へ挨拶を行ないましょう。

◆転入届・転居届

入居後14日以内に、市役所総合窓口に住民票の異動届を忘れずに提出してください。

支所で手続きされる方は「入居決定通知書」を窓口にご提示ください。

家賃と敷金

◆市営住宅の家賃

市営住宅の家賃は、入居者の収入、住宅の立地条件、規模（広さ）、経過年数、住宅の設備等により毎年度定めることとなります。

◆入居中の家賃支払い

★納入通知書による納入（現金払い）

入居した翌月からの家賃は、お届けする納入通知書綴の中から、当月分の納入通知書により、当月末日までに最寄りの市指定金融機関に納入してください。

★口座振替による納入

預金口座から自動的に家賃を引き落とす口座振替の制度を利用されると毎月銀行等に足を運ぶ必要がなくなり便利です。お近くの市の指定金融機関に、納入通知書、預金通帳と印鑑をお持ちになって窓口で備付けの振替依頼書により手続きをしてください。

詳しくは、取引銀行等にご相談ください。

★口座振替についてのご注意

▼家賃の引き落とし日は、毎月末日（金融機関が休日の場合は翌営業日）です。前日までに預金残高が不足しておりますと、引き落としができませんので、必ず預金残高をご確認

ください。

▼万一、預金不足などで引き落としができない場合は、翌月10日頃までに納入通知書をお送りしますので金融機関の窓口にご持参のうえ納入してください。

◆家賃を滞納すると

家賃を滞納すると、市営住宅の各種申請が出来なくなるばかりか連帯保証人に迷惑がかかるとともに、住宅の使用許可を取り消され、住宅を明け渡さなければならなくなります。

毎月末日までに必ず納めてください。

やむを得ない事情により、支払いが遅延する時は事前に指定管理者へ相談して下さい。

◆家賃や入居の証明書

家賃や入居に関する証明書が必要な時には、建築住宅課においでください。（なお、発行には条例で定める手数料が必要です。）

◆退去する時の家賃と敷金

*退去する月の家賃は、退去手続きが完了する日までの日割計算です。

*敷金は退去されるとき全額返還しますが、市でお預かりした間の利息はつきません。また、家賃等市に対して未納の債務があるときは、これらを控除した額をお返しします。

*家賃の過払い金や敷金の返還は口座振込みにより行いますので、指定口座番号をお知らせください。また、事務の都合上、返還までには1か月程度かかりますので、それまでの間、口座は解約しないでください。

収入の申告

市営住宅の家賃は、入居者の収入に応じて設定されるため、入居者の収入把握が必要となります。

このため、入居者には、毎年度、収入の申告をしていただき、その申告された収入によって家賃が設定されることになります。

◆収入申告書の提出

市営住宅に入居している者は、入居者全員の所得証明書を添付して収入申告書を提出しなければなりません。

市では、毎年6月頃に「収入申告書」の用紙をお送りしますので、これにより必ず収入を申告してください。

なお、申告書の提出がない場合には近傍同種の住宅の家賃（民間住宅なみの家賃）を支払っていただくことになりますのでご承知おきください。

◆収入超過者の認定

収入申告書や市の調査に基づき、市営住宅に引き続き3年以上入居している者（同居の親族を含む。）の収入が公営住宅法で定める収入基準を超えている場合には、収入超過者として認定し、収入超過者認定・家賃額決定通知書により収入超過者であることや家賃額などを通知します。

なお、収入超過者には次の義務が課せられます。

★明け渡し努力義務

住宅に困っておられる収入の低い方が、多数市営住宅への入居を希望して待っておられます。これらの人々のために市営住宅を明け渡すよう努めてください。

★収入超過者の家賃の納入義務

住宅を明け渡すつもりで努力をしても容易に移転先の住宅が見つからないなどの理由で

やむを得ず引き続き居住する場合には、収入超過者の家賃（本来入居者の家賃に加算額を加えた家賃）を納入していただきます。

◆高額所得者の認定

市営住宅に引き続き5年以上入居していて、最近2年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入のある者を高額所得者として認定し、高額所得者認定・家賃額決定通知書により、高額所得者であることや家賃額などを通知します。

収入超過者のうち、特に高額の収入のある高額所得者がそのまま市営住宅に入居していることは、住宅に困っておられる収入の低い方が多数市営住宅への入居を希望して待っておられる現状から見て、非常に不合理です。そこで、公営住宅法では次のような措置が定められています。

★明け渡し義務

高額所得者に対し、期限（6か月）を定めて、住宅の明け渡しを請求することができる。

明け渡し請求を受けた者は、期限がきた時は速やかに住宅を明け渡さなければならない。

★高額所得者の家賃の納入義務

高額所得者は、明渡し期限まで引き続き居住しているときは近傍同種の住宅の家賃（民間住宅なみの家賃）を納入していただきます。

◆意見の申し出

収入超過者及び高額所得者として認定通知を受けられた方で、この認定に意見のある場合には30日以内に意見の申し出をしてください。

また、認定後に定年退職などで収入が減少したり、同居親族の増加などにより控除額がふえることにより収入が減少することになったときは、意見の申し出をすることができます。この場合、審査のうえ、認定の取消し、または家賃の変更を行うことがあります。詳しくは、建築住宅課へお問い合わせください。

入居中の各種手続き

入居中に次のようなことがあれば、所定の手続きをしてください。もし、手続きを怠りますと不利益を受けることがありますので、くれぐれもご注意ください。

◆氏名変更届

入居者や同居者が入居後、結婚または離婚などにより、氏名が変わったとき。

◆同居承認申請

入居者が、市営住宅への入居の際に同居した親族以外の親族を同居させようとするときは、同居承認申請を行って承認を受けなければなりません。この同居承認は特別の事情がある場合に限られていますので、事前に指定管理者にご相談ください。なお、同居する理由がなくなったときは、すみやかに退去してください。

無断で同居された場合は、その同居者は退去していただくとともに入居者に不利益な取扱いがなされる場合がありますので、くれぐれも注意してください。

原則として、同居することにより当該世帯の収入が入居収入基準を超えることになる場合や、家賃滞納などがある場合は、承認できません。

◆同居者異動届

同居者に出生、死亡又は転出による異動があったときは、速やかに届け出てください。

◆入居の承継承認申請

住宅の入居名義人が死亡または、離婚により退去をした場合に、同居の親族が引き続き入居しようとするときは、入居承継承認の申請をしてください。承認を受けることにより名義人となり、引き続き入居することができます。

承継できる入居者は、次の方に限られます。

①入居名義人の配偶者

②入居当初から同居している親族、又は同居承認を受けた同居者で、承認を受けてから1年以上居住している親族

これ以外の方は入居承継できませんので退去していただきます。

②に該当する方は条件を必要としますので事前に指定管理者へ相談して下さい。

原則として、承継することにより収入超過者相当の収入となる場合や、家賃滞納などがある場合は承認できません。

◆連帯保証人変更承認申請

連帯保証人は、入居者が家賃を滞納した場合などに連帯して債務を負う人です。したがって、連帯保証人が死亡などにより連帯債務を負えなくなったときには、すみやかに入居者から変更承認の申請をしてください。

なお、連帯保証人からの変更の申し出は特別の場合を除き、認められません。

◆緊急連絡先届（変更）

「緊急連絡先届」を提出されている方で、何らかの事情で緊急連絡人の変更を希望される場合は、緊急連絡先届（変更）を提出いただく必要があります。緊急連絡先届（変更）は、入居者本人と新しい緊急連絡人の双方の連署が必要です。緊急連絡人の住所など、届出内容の一部に変更があった場合も、緊急連絡先届（変更）を提出してください。

◆模様替（増築）承認申請

住宅の模様替・増改築は原則として認められません。ただし、特別の事情がある場合には、一定の条件のもとで認められる場合があります。

この場合、必ず申請して承認を受けることが必要です。もし、無断で模様替を行えば撤去していただくこともあります。事前に指定管理者に相談して下さい。

なお、退去の際は必ず原状に回復してください。

【模様替の申請例】

アンペア変更、手すり設置、光ケーブルインターネットの導入

◆しばらく留守にする時

長期の旅行・出張・入院などにより、15日間以上留守にするときは、指定管理者に届け出てください。届出を怠ったまま長期不在のときは、無断退去または住宅不使用として、入居許可を取り消す場合があります。

◆住宅の住み替え

他の市営住宅への住み替えは、特段の事情がある場合に限られています。まずは指定管理者へご相談ください。

退去する時は

◆退去の通知

市営住宅を退去されるときは、退去予定日の15日前までに、指定管理者に申し出て今後の手続きの説明や修繕の必要な箇所等について指示を受けてください。

◆原状回復義務

退去の際には、次に入居される人の立場に立って入居された時の状態（増築や造作を行っている場合はその撤去も含みます。）に修繕・回復をしてください。なお、畳の表替え・ふすまの張替えは、入居期間の長短にかかわらず必ず行ってください。

◆修繕完了の確認

修繕が完了したら、指定管理者が完了検査を行います。なお、修繕が不十分な場合は、再度、修繕をしていただくことになります。また、指定管理者の完了検査後でも次の入居

者が入居するまでの間に、必要な箇所の修繕がされていないことが判明した場合にも、追加して修繕をしていただくことになります。

◆公共料金の清算

電気・ガス・水道などの公共料金の清算は、退去者自身で必ず退去日までにすませてください。

◆引越のお知らせ

団地によっては、自治会費（共益費）等の精算が必要となる場合があります。自治会や団地代表の方へお知らせをしましょう。

◆カギの返還

室内の修繕を終え退去される時には、入居時にお渡ししたカギを全てそろえて、指定管理者に返してください。カギが不足した場合には、シリンダー本体を新しいものに取り替える費用を負担していただくことがあります。

◆退去届の提出

以上の手続きを全てすませて、指定管理者に退去届を持参してください。

退去届が指定管理者で受理された日が退去日となり、それまでの家賃を日割にて精算していただきます。

◆敷金の返還・家賃の清算

入居時に納入された敷金は全額返還します。ただし退去される時点での家賃等の未納、その他市に対して債務のある場合は、これらを控除した額をお返しします。

《敷金は口座振込みにより返還します。また家賃の過払い金についても口座振込みによりお返しします。》

退去届を指定管理者に提出する際は、印鑑と銀行等の通帳をご持参ください。

修繕

市営住宅は市民の大切な財産です。入居者の皆さんは住宅や共同施設の使用について十分な注意を払い、正常な状態に維持していただく義務があります。したがって、みなさんの不注意や故意で住宅や共同施設を損傷したときは、みなさんの負担で修繕をしていただくことになります。

その他付帯施設の構造上重要でない部分の修繕も入居者の負担となります。

また、市の負担区分となっている部分についても、他の住宅に比べて損傷が特にひどい場合は、入居者の使用に問題があったものとして、入居者の負担になる場合があります。

◆計画修繕

市では、既設の住宅の維持に必要な修繕や住戸の改善について修繕計画を作成し、逐次実施しています。

計画修繕の内容としては、浴室改修や流し台の取替、外部鉄部塗装、屋上防水、外壁塗装などがあります。

◆一般修繕

計画修繕以外の小修繕で、修繕箇所（内容）により市が修繕する場合と、みなさんに修繕していただく場合があります。

例えば、ふすまの張替え・畳の表替え・破損ガラスの取替えなどは入居者の負担となります。

詳しくは、次のページの修繕負担区分をご覧ください。

なお、市の負担にかかる修繕は、指定管理者へご連絡ください。



■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
柱、梁、鴨居、敷居		破損復旧	○	
天井		破損復旧	○	
		塗替		○
壁		破損復旧	○	
		塗替		○
根太、大引、土台、床板 (押し入れ含む)		破損復旧	○	
窓枠、出入口枠		破損復旧	○	
外部に面した建具 (玄関戸含む)	木製	取替 (計画修繕)	○	
		塗替・部分破損復旧・調整		○
	鋼・アルミ戸	破損復旧・塗替 (計画修繕)	○	
室内建具		取替 (計画修繕)	○	
		部分破損復旧		○
蝶番	鋼・アルミ戸	破損復旧・取替	○	
	木製戸	破損復旧・取替		○
建物金具等	戸車・取手・錠 クレセント・レール	破損復旧・取替		○
	ドアクローザー 金属製ドア玄関錠	調整・破損復旧	○	
流し台	本体	一式取替	○	
		部分破損		○
	トラップ	付属品の取替	○	
物干し	建物固定	破損復旧	○	
襖、ガラス (パテ含む)		破損復旧・張替		○
畳	表替え	破損復旧・張替		○
	床替え	取替	○	
台所棚類		破損復旧		○
ベランダ	てすり	塗替 (計画修繕)・破損復旧	○	
	間仕切り板	破損復旧 (緊急時の破損除く)		○
浴室		改修工事 (計画修繕)・漏水修繕	○	
		部分破損復旧		○
避難器具			○	

(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
雨樋		破損復旧・取替	○	
		つまり復旧（平屋建て）		○
		〃 （２階建て以上）	○	
屋根		塗替・葺替（計画修繕）	○	
		破損復旧	○	
屋上		防水（計画修繕）・破損復旧	○	
外壁面		塗替（計画修繕）・破損復旧 コーキング・防水	○	
階段・共用廊下		破損復旧・塗替（計画修繕）	○	
便槽・便槽蓋・臭突		破損復旧・取替	○	
柵	各戸境界柵	破損復旧		○
	団地用柵（フェンス）	破損復旧	○	

2 水道、電気及びガス設備関係

(1) 専用部分

修 繕 項 目		修 繕 内 容	負担区分	
修繕の箇所	細 分		市	入居者
給水設備	給水管	破損復旧・取替（計画修繕）	○	
	水洗 （パッキン類含む）	破損復旧・取替		○
便所内	便器・陶器具類	取替（計画修繕）	○	
		破損復旧		○
	ロータンク	パッキン・消耗品取替		○
	給排水・污水管	破損復旧・漏水修繕	○	
		つまり復旧		○
排水管	雑排水管	破損復旧・漏水修繕	○	
		つまり復旧		○
	付属金物類	部分破損復旧・付属品取替		○
浴室内	目皿等付属品	破損復旧・取替		○
洗面陶器具類		破損復旧		○
電気配線		破損復旧・取替	○	

(1) 専用部分

修 繕 項 目		修 繕 内 容	負担区分	
修繕の箇所	細 分		市	入居者
電気器具類	安全ブレーカー	取替（計画修繕）・破損復旧	○	
	スイッチ・コンセント・ヒューズ・引掛シーリング玄関チャイム・照明器具類	破損復旧・取替		○
換気設備 （市で設置のもの）	換気扇等器具類	破損復旧・取替	○	
		油污等による故障		○
ふろ設備 （市で設置のもの）	浴槽（付属品を含む）	取替（計画修繕）	○	
		破損復旧・取替（自己都合）		○
	風呂釜・給湯器 （付属品を含む）	本体一式取替	○	
		破損復旧・付属品取替修繕		○

(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
屋内外排水管		破損復旧・漏水修繕・取替	○	
		つまり復旧		○
側溝ふた	道路上	破損復旧・取替	○	
	道路以外	一般的な破損復旧	○	
		自動車等による破損復旧		○
共用水栓・散水栓	給水管・水栓類	破損復旧・漏水修繕・取替	○	
		パッキン取替		○
消火栓・止水栓 （市で設置のもの）		破損復旧・漏水修繕・取替	○	
階段灯・廊下灯・住棟表示灯・外灯	設備器具・ポール	破損復旧・取替	○	
	電球類	取替		○
誘導灯等防災器具		破損復旧・取替	○	
各種計器ボックス		破損復旧・取替	○	
消火器		薬剤入替		○
テレビ共視聴施設		破損復旧・調整・取替	○	
		各住戸受口以下の管理・破損復旧		○
エレベーター		破損復旧・調整・取替	○	

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 高架水槽	各種付属設備含む	故障・破損復旧・点検・取替	○	
		維持管理（業者委託）	○	
合併処理槽・浄化槽	各種付属設備含む	故障・破損復旧・点検・取替	○	
		維持管理（業者委託）	○	
		汚泥引き抜き		○
受電設備・ガス設備		故障・破損復旧・点検・取替	○	
幼児遊園	砂場	砂の補充	○	
	遊具	破損復旧・取替	○	
植栽	樹木類	防除・剪定・施肥・水やり	○	
	草花類	防除・剪定・施肥・水やり		○
	施設	破損復旧・取替	○	
自転車置場		破損復旧	○	
		電球取替		○
集会所		住戸の負担区分に準じる	○	○

4 衛生関係負担区分

衛生（清掃）実施箇所	実 施 内 容	負担区分	
		市	入居者
受水槽・高架水槽	清掃・消毒	○	
建物内共用污水排水管	清掃	○	
団地内外の側溝・ためます・法面・空地	清掃・消毒・草刈		○
集会所・ゴミ置場	清掃・消毒		○
空家	清掃・消毒	○	

（注）負担区分上、市の負担となっている項目であっても、入居者等が故意又は不注意により損傷し、または汚染したときは、入居者等の費用負担となります。

玄 関

- 玄関・土間は、防水していませんので、打水などはしないでください。掃除する場合は、水を流さないでぬれたゾウキンなどで汚れをふくようにしてください。
- カギを失くしたり、閉じ込めて解錠できない場合の対応は入居者自身で行う事となります。破錠や交換に要する費用も自己負担です。入居時に受け取ったカギは大切に取扱いましょう。

台 所

- 流しの目皿のゴミは毎日取り除きましょう。また、目皿やわんなどをはずして使用されますと、ゴミ等が排水管に流れ込み、つまりの原因となります。この場合の修繕費用は入居者負担となります。
- 排水管は、長期間使用することによりゴミ等が付着し、つまりの原因となりますので、定期的に清掃するようにしてください。
- 使用済みの油類は流しに捨てないでください。排水管にこびりついてつまる原因になります。
- 台所には、換気のため換気扇、レンジフードなどの設備をしていますので、火気を使用するときは必ず換気をしましょう。また、換気扇、レンジフードなどは油で汚れやすいので、定期的に清掃をしてください。

浴 室

- 屋内で防水されている所は浴室だけです。
- 排水目皿がつまると水があふれ、階下へ漏水することになりますので、日頃からよく掃除をしてください。不注意による漏水で被害を与えた場合は、損害賠償の義務が生じます。
- 浴室は、湿気の発生源です。浴室使用时及び使用後は、十分換気をしてしてください。換気が不十分ですと、湿気でカビが発生したり、建具が腐食したりします。

便 所

- 水洗トイレでは専用トイレットペーパーを使用してください。専用紙以外の紙おむつやその他の汚物は絶対流さないようにしてください。
不溶物を流すと排水管がつまり、汚物が逆流するなど、他の住宅にも大変迷惑を掛けることになります。
なお、トイレの排水管のつまりの修繕費用は、入居者の負担となります。
- ロータンの容量は汚物を洗い流すのに必要な水量が溜まるように設計されていますので、容器の中にビンや石を入れないようにしてください。
- 便器の清掃は、中性洗剤を使用してください。

洗濯機置場

- 洗濯機は必ず定められた位置に置いてください。また、新しい団地には洗濯機が置ける洗濯機パンが設置されています。正しくホースを排水口に接続してください。また、日頃から排水トラップの目皿をあけて中の清掃をしてください。ホースが正しくつながれていなかったり、排水口が汚れてつまっていると、階下へ水もれすることがあります。不注意による漏水で階下に被害をあたえた場合は、損害賠償の義務が生じます。

ベランダ

- ベランダ付近で落下のおそれのあるところには、植木鉢など危険な物は置かないようにしてください。
- ベランダに箱などの物を置きますと、子供が踏み台にして転落事故の原因となりますので注意してください。
- ベランダの排水口はときどき掃除してください。床は完全防水ではありませんので、多量の水は流さないようにしてください。
- 外部より飛来するハトやコウモリ等の対策は入居者各自で行っていただくことになっています。ハトよけや忌避剤等を使用し、周囲の迷惑にならないようにこまめに清掃を行なうなど適切に管理してください。またベランダに限らず、外部より侵入するコウモリ、ヘビ等の小動物の対応・対策・その死骸の処分も各自で行なってください。
- 洗濯物をですりにかけたり、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迷惑をかけますので注意してください。

電 器

- 安全に電気を使用できるよう各戸に安全ブレーカーが設置されています。電気器具等に故障があったり、一定量以上に電気を使用すると、スイッチが下がり自動的に電気が切れます。この場合、故障器具を修理して使用するか、使用器具の数を減らすかして、つまみを上げて使用してください。
- エアコン
住宅にエアコンを設置する場合、エアコンスリーブがある住宅についてはこれを使用してください。スリーブのフタはエアコンをはずしたり退去するときが必要になりますので必ず保管しておいてください。また、エアコンスリーブのない住宅については壁に穴をあけるような設置は禁止していますので、機種を選定にあたっては建物に損傷を与えないものを選んでください。
- テレビアンテナ
 - * 共視聴アンテナ又は、有線テレビ
屋上の共視聴アンテナからまたは有線テレビが、各室内のテレビ用端子まで配線してありますので、特別な工事をしなくても受信できます。なお、有線テレビの場合は、チャンネル調整が必要となりますので、次のところに連絡してください。
 - * ぶんぶんテレビ (Tel) 0952-24-3734
富士町内、三瀬村内は各支所総務課
 - * 共視聴アンテナがない場合
屋根瓦を損傷しないよう十分注意して、各自アンテナを設置してください。退去時には撤去をお願いします。

水 道

- 台所やトイレの水が止まらないとき、水道管からの漏水のときは、メーターボックス内の元栓を閉めてください。（位置を確認しておきましょう。）
- 断水は、停電、機械の故障、水道工事などで起こります。水道の使用中に断水した場合は、ただちに水栓を締めてください。もし、締め忘れたまま外出などしますと、通水が始まったときに水が出し放しとなり、あなたの部屋はもちろん階下へも漏水し、たいへんな被害を与えることがあります。

ガ ス

- 団地によってガスの種類が異なります。都市ガスかプロパンガスか確認のうえ器具を用意してください。
- 長期不在のときは元栓も締めてください。

★ガス漏れに気づいたときには

- ①ガスの元栓を閉める。
- ②窓やドアを全開にして、ガスを早く部屋の外に出す。
- ③火気はもちろん、電気スイッチ（換気扇等）もさわらないこと。
- ④換気が十分であるか確認する。
- ⑤ガス局（ボンベ供給の場合はその販売店）に連絡して点検をしてもらう。

結 露

室内の空気中の水蒸気が、冷たい壁や天井などに水滴となって付着することを結露といいます。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、畳が腐りやすくなります。

この原因としては、①日本の気象が高温多湿であること。②コンクリートの住宅は気密性が高く自然換気が非常に少ないこと。③冬季には特に暖房により室内に多量の水蒸気が発生しているうえに外壁が外気で冷やされること、などがあげられます。

結露を防ぐためには、換気と暖房に注意することが大切です。特に次のことに注意してください。

- 室内の換気を十分に、湿気を少なくするよう心掛けてください。
- 換気用の小窓や換気口は、いつも十分に開けておいてください。
- 天気のよい日には、室内外の建具を開放して換気を行ってください。
- 家具類は、壁から少しはなして置いてください。
- 押入れは、昼間できるだけ開け放しておいてください。
- 押入れに寝具類を入れるときは、まわりの壁、床に新聞紙、段ボールなどを敷き、さらに床には「スノコ板」を置いて、まわりの壁からできるだけ離して入れてください。
- ガストーブや石油ストーブを過剰に使用しますと、多量の水蒸気が発生し、結露の原因となりますので注意してください。
- 壁がぬれてきた場合は、乾いたタオルなどでふいてください。そのままですと壁の汚れやカビ発生の原因になります。
- カビが発生した場合は、その部分の通風をよくして乾燥させ、ブラシなどでいねいに取り除いてください。

階段・廊下・エレベーター

階段・廊下・エレベーターはみなさんの共用の場所ですから、日頃から清掃に努めてください。

また、通行の邪魔になりますから物は一切置かないようにしてください。

団地の庭・公園

団地の敷地は、みなさんで利用していただく共用の庭です。

※子供の遊具、植木や芝生、さくなどをいためたり、こわしたりしないよう注意してください。

※雑草やゴミなどで見苦しくならないように清掃に努めてください。

※危険、迷惑防止の為ボール遊びは禁止されています。

※遊具がいたんで危険な場合には、指定管理者へ連絡してください。

集会所

集会所は共同施設ですので、日頃から清掃するなどして大切に使ってください。窓ガラスを破損したり施設をいためたときには、使用者の責任者において修繕してください。特に、火気の使用について十分注意をしてください。

自転車置場

自転車置場のスペースには限りがありますので、整理して利用してください。

また、使用しない自転車などは放置しないで処分してください。

受水槽、浄化槽

受水槽は各住宅への給水のために必要な施設であり、浄化槽は汚水の処理に必要なものです。特に浄化槽の内部は深くて危険ですから、マンホールは絶対に開けないようにしてください。

また、断水した場合、受水槽外部のオーバーフロー管から水があふれている場合、受水槽、浄化槽の故障警報が鳴った場合など異常に気がついたときは、指定管理者へ連絡してください。

排水施設

排水溝、ためますまたは排水管などにゴミや土がたまると、流れにくくなり不衛生になります。定期的に共同で清掃や消毒をするようにしてください。

ゴミの処理

ゴミ出しは、日時、搬出場所、搬出方法を守り、不衛生とならないように注意し、収集後はみんなで協力して清掃や消毒をしてください。

※水気の多いものは、水を十分に切って出してください。

※収集日以外にゴミを出さないでください。

(犬、猫などによってゴミが散らばったり、悪臭のもととなります。)

自治会の結成

自治会は、入居者相互の親睦、良好な環境づくり、防火・防犯活動など入居者のみなさんが団地生活を快適に過ごされるための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自治会に加入し、住みよい団地づくりに努めてください。

また、団地や住宅の構造により多少異なりますが、共同施設の管理運営に必要な費用は自治会費として、自治会の責任において徴収、支払いをしていただきます。

環境美化

“自分たちの団地は自分たちの手で美しく”これは簡単なようでなかなかむずかしいものです。集合住宅においては、ともすれば共用部分は清掃がなおざりになったり、植木なども手入れがなされないまま放置されがちです。

定期的な清掃や樹木の手入れ草取りなど、自治会でよく話し合って取り組んでください。

集会所の利用

集会所は、みなさん方の福利厚生、文化教養などのための講習会、その他の行事を行うための施設で、その管理運営は入居者の方(一般的には自治会)で行っていただきます。豊かなコミュニケーションづくりの中心となる場所ですから効果的に利用してください。

なお、特定の政治活動宗教活動や営利目的のための使用は認められません。

共益費（自治会費）

市営住宅は集合住宅ですから、入居者のみなさんが協力し、共同で管理運営しなければならないことがたくさんあります。団地生活上必要な共同費用は、共益費（自治会費）として毎月自治会の責任において徴収、支払いをしていただきます。共益費（自治会費）には次のようなものがあります。

◆電気料 防犯灯、階段灯、集会所の電灯、水道ポンプなどの電気代。

◆水道料 集会所、屋外水栓などの水道代。

◆共同施設などの修繕費 集会所のガラス破損や防犯灯の電球の取替えなど、入居者負担となっているものの費用。

◆清掃費 植木のせん定、浄化槽の清掃、排水溝の清掃、ごみ処理費など団地の環境を維持するための費用。

◆汚水処理費 汚水処理場のある団地では、運転に必要な電気料、水道料、薬品費、清掃費。

迷惑行為の禁止

市営住宅を住みよい団地にするためには、入居者一人ひとりがお互いの立場になって相手を尊重し、協力し合っていくことが大切です。自治会などでルールを決め、これを守り快適な生活を送ってください。

◆騒音の防止

お隣のテレビ、ステレオ、クーラーの室外機などから大きな音や、上の階の子供が走りまわる足音などは、たいへんうるさく聞こえるものです。

特に、深夜・早朝の大きな話し声などとしても気になります。お互い迷惑をかけないように注意してください。

◆動物の飼育禁止

団地内で、犬・猫・ハトなどのペットを飼育することは禁止されています。犬は、玄関前を通る人の足音だけでも鳴きだすことがあり、その鳴き声は大きな迷惑となります。

また、猫はベランダ越しにあるきまわり、悪臭を漂わせたりすることがあります。飼っている方にはかわいい動物であっても、他の入居者の迷惑となりますので飼わないようにしてください。

◆落下物に注意

中高層住宅の窓やベランダから物を投げたり、ちょっとした不注意で植木鉢などを落としたりすると、思わぬ大事故につながりかねません。

手すりの近くには物を置かないようにしてください。

特に、お子さんの行動には十分注意してください。

◆自動車の駐車

市営住宅の駐車スペースの管理、運営については、自治会や入居者で組織する駐車場管理組合、または入居者間でよく話し合ってください。

また、一部の団地では市で駐車場を有料で使用許可しているものもあります。この場合は市の指示に従ってください。

火災が発生したときなど緊急時の妨げにならないよう、定められた駐車区画以外のところには絶対に駐車しないようにしてください。

入居中の注意事項

市営住宅は市民の大切な財産です。お住まいになっておられる住宅はもちろんのこと、集会所などの共同施設を含め、団地全体を大切に使ってください。

なお、次のことは、禁止されていますので、特に注意してください。

◆譲渡、転貸の禁止

市営住宅を使用する権利を他人に貸したり、譲渡したりすることは禁止されています。

◆増築、模様替、用途変更の制限

市営住宅を許可なく増築、模様替をしたり、店舗、事務所などに用途変更することはできません。

◆無断同居の禁止

必要な届け出をせず、あるいは承認を受けずに他の人を同居させることはできません。必ず手続きをしてください。

住宅の明け渡し請求

次のような場合には、強制的に住宅を明け渡していただくことになります。

- ★入居手続きの内容に虚偽のあったことがわかったとき。
- ★正当な理由なく、15日以上住宅を使用しないとき。
- ★不正な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。
- ★住宅や共同施設を故意に損傷したとき。
- ★住宅を使用する権利を他人に貸したり、譲渡したりしたとき。
- ★無断で、増改築や用途変更したとき。
- ★管理上、必要な市の指示に従わないとき。
- ★必要な承認を受けずに他の人を同居させているとき。

火災の予防

火災は、入居者の一人ひとりが注意することにより防げます。

火災事故のほとんどは、タバコの不始末やテンプラ油のかけ忘れ、子供たちの火遊び、電気アイロンのつけ放しによるものですので、十分気をつけてください。

万一、事故が発生した場合には、直ちに消防機関に通報するとともに、建築住宅課並びに指定管理者へ連絡してください。

また、自治会で自衛消防隊（火災等の災害が発生した場合、災害を最小限にとどめるための組織）の結成や、消防訓練の実施、避難場所の点検について十分ご配慮ください。

災害発生時の手引き

◆避難方法

◆非常の場合に備えて、各住宅には避難経路が設けられています。日頃から確認しておいてください。

◆間仕切り板

避難時には、突きやぶって隣の住宅へ行けます。避難路の確保のため、障害物は置かないでください。

◆垂直避難口

避難時に、下の住宅へ移動するための経路です。使い方、開け方をよく確認しておいてください。

※ベランダは避難上重要なものですので、当然、壁や床を造作する事は厳しく禁止されています。

◆消火活動

〈消防用進入路〉

★団地内進入路は火災時に消防車が活動するための空地となりますので、車など、障害物を置かないでください。

〈防火水槽〉

★火災時における消火水貯蔵槽です。この上に障害物などを置くと消火の妨げになります。

〈消火栓・消火器〉

★屋外、屋内消火栓及び消火器の位置、使い方は日頃から、よく確認しておいてください。

佐賀市営住宅
入居者のしおり

佐賀市建設部・建築住宅課
佐賀市営住宅等指定管理者
株式会社 マベック

市営住宅管理室
〒840-0801
佐賀市駅前中央1丁目9-41
(Tel) 0952-20-3205

