

# 日立市営住宅 入居者のしおり

日立市 保健福祉部 市営住宅課

日立市営住宅指定管理者

一般財団法人 茨城県住宅管理センター

## ～市営住宅の入居から、住宅を返還するまで～

### < 連絡先一覧 >

一般財団法人 茨城県住宅管理センター 日立センター 〒317-0065 日立市助川町1-8-15 ブルーバード学園ビル1階	
業務内容	担当課・連絡先
<b>○入居、管理、収納業務等</b> (入居申込受付・家賃収納・納入指導・各種申請・駐車場管理に関すること。)	<b>管理課</b> TEL 0294-32-7362 FAX 0294-87-6612
<b>○修繕管理業務等</b> (計画・緊急・空家修繕、退去・退去者負担修繕、点検パトロールに関すること。)	<b>施設課</b> TEL 0294-32-7796 FAX 0294-87-6612

※夜間・休日等、業務終了後による事故・火災・水漏れ等の緊急を要する場合はフリーダイヤル「0120-303-440」へ連絡ください。

## 1 誓約書と緊急連絡人

誓約書は、一般の住宅でいう賃貸契約書と同様のものです。

入居予定者が市営住宅に入居する際、管理条例等の規定を承知していただき提出していただきます。

誓約書が提出されると、入居者が管理条例等に違反（家賃を滞納等）した場合、住宅の明け渡しを請求することがあります。

緊急連絡人は、安否・事故・火災・水漏れ等の緊急時に入居者と連絡が取れない場合に、連絡をします。

## 2 家賃の納入

家賃は、入居指定日から計算されます。（月の中途の場合は、日割計算で納入していただきます。）

家賃は、毎月月末までにその月の分を納入してください。

口座振替もできますので、市内の市指定金融機関で手続きしてください。

### 3 入居者の負担費用

市の修繕範囲以外の修繕費用については、入居者の負担で修繕、手入れをして常に美しく保ち快適な住まいとして使用してください。

修繕負担区分表は、別表のとおりです。

### 4 入居者の保管義務

市営住宅の入居者は、その住宅及び共同施設等を大切に使用していただくことは勿論ですが、次の事項にご注意ください。

- (1) 入居者の故意又は不注意によって、市営住宅が破損した場合、滅失した場合は、現状のとおり補修するか、その損害を賠償していただきます。
- (2) 天災、異変等による損害があった場合は直ちに被害状況程度を連絡してください。

### 5 各種の届出事項

次の各種の届出用紙は茨城県住宅管理センターにありますから必要の都度申し出てください。

- (1) 同居親族異動届  
入居後同居する親族に転居、死亡、出生等増減異動があったときは、その旨を届出してください。
- (2) 緊急連絡人変更  
緊急連絡人を変更するとき、及び緊急連絡人の住所等に変更があった場合はその旨を届出してください。
- (3) 長期不在届出  
入居住宅を理由あって15日以上留守にする場合は、その旨を届出してください。

### 6 承認事項

次の各事項は承認が必要です。各号の「承認願」を提出してください。

- (1) 同居承認  
入居の許可を受けた世帯以外のものを同居させようとするとき。  
※ 諸条件がありますので、詳しくは、茨城県住宅管理センターまでお問い合わせください。
- (2) 入居承継承認  
入居の権利の譲渡及び市営住宅の転貸は認められません。ただし、名義人が死亡、又はその同居親族を残して退去した場合、当該同居親族が引き続き入居を希望するときは、入居承継承認の申請が必要となります。

※ 諸条件がありますので、詳しくは、茨城県住宅管理センターまでお問い合わせください。

(3) 模様替え等の承認

家具又は建具に類するものを取付ける場合及び板間を畳敷きにするときで市営住宅の機能を害さない場合に限る。

## 7 禁 止 事 項

- (1) 犬、猫、鳥等の動物を飼育すること。
- (2) 車庫を設置又は団地内通路に駐車し、車の保管をすること。

## 8 家 賃 の 減 免 等

家賃が、17,200円以上（令和2年度の場合）で、かつ、入居者の収入月額と非課税所得の月平均額の合算額が78,000円以下のとき等、減免等の対象となる場合がありますので、希望する方は、茨城県住宅管理センター等までお問い合わせください。

## 9 住 宅 の 住 み 替 え

次の各号のいずれかに該当するときは、住み替えをすることができます。

- (1) 収入の減少や増加により、収入基準に適合する他の住宅を希望するとき。
- (2) 入居家族の減少により、2間の住宅を希望するとき。
- (3) 身体障害や疾病等により、階段の昇降や通院が困難なため、他の住宅を希望するとき。
- (4) 親族に高齢者世帯があり、その援助（介護）の利便を図るため、一方の近隣の他の住宅するとき。
- (5) 身体障害者住宅及びペア住宅の入居者資格を失い他の住宅を希望するとき。

## 10 住 宅 の 返 還 手 続

入居者が住宅を立ち退くときは、印章を持参し、住宅を立ち退く5日前までに茨城県住宅管理センターにて手続きをしてください。

畳の表替え、ふすま・障子の張り替え、破損箇所の修繕などに要する費用は、入居者の負担として請求させていただきます。

退去時、敷金は、損害賠償金等に充当されます。充当後においても敷金の残額がある場合のみ還付されます。なお、敷金を充当しても不足する場合は、損害賠償金等として追加請求します。

## 11 住宅の明け渡し

入居者が次の事項に該当するときは、入居の許可を取り消し又は住宅の明け渡しを請求することがあります。

- (1) 不正の行為により入居したとき。
- (2) 家賃を3箇月以上滞納したとき。
- (3) 正当な理由がなく、15日以上住宅を使用しないとき。
- (4) 住宅又は共同施設を故意にき損したとき。
- (5) 承認を受けずに、住宅の転貸、用途変更、又は模様替え増築をしたとき。

上記の事項により市営住宅の明け渡しの請求を受けた入居者は、すみやかに当該住宅を明け渡さなければなりません。

### ～住宅を使用する時の諸注意～

#### 1 水道について

- (1) 水道の使用開始は、市の企業局料金課（0294-22-3111）へ連絡してください。
- (2) 水栓の中にある、ゴムパッキンは古くなると栓を締めても漏水する場合がありますから、元栓を締めて、パッキンの取り替えをしましょう。

#### 2 電気について

- (1) 電気の使用開始は、東京電力（0120-99-5332）へ申し込みしてください。安全器にさがっているハガキ又は電話で申し込みしてください。
- (2) ヒューズ（ブレーカー）は30アンペアまで改定できます。（条件として東京電力㈱が幹線を調査し、契約アンペアの変更に支障がない場合で、かつ希望者のみを対象とする。）  
ただし、退去するときには、必ず入居時の状態に戻してください。
- (3) 電燈キーソケットから、二股などで一時にたくさんの器具を使用しないでください。
- (4) エアコンを設置する際、専用のコンセントが必要となり、増設する場合、茨城県住宅管理センターへの申請は不要ですが、退去する際に必ず入居時の状態に戻してください。
- (5) アイロン及び暖房器具等の点け放しには充分注意してください。
- (6) 器具類は型式承認マーク（）のついたものが安心です。

### 3 ガスについて

- (1) 都市ガスの住宅は、東京ガス（0294-22-4131）へ電話にて申し込みしてください。また、ガス器具（風呂釜等）については購入する前に東京ガスの指導を受けてください。
- (2) ガス器具のゴム管はガス会社の検査済みのものを使用してください。
- (3) ガスを使用する場合、部屋の換気を良くし、バーナーの空気口の調整をしてください。
- (4) 器具栓、ガス栓について  
ガスを使い終わったら消火したことを必ず確認しましょう。  
外出のときや、お休みになる前には、器具栓、ガス栓を必ず確認してください。
- (5) 都市ガス、プロパンガスはそれぞれの基準にしたがって点検が行われていますが、ゴム管にひび割れがないかどうか常に点検しましょう。
- (6) 異常に気がついたら、都市ガスについては東京ガス㈱、プロパンガスについては取扱い業者に至急連絡してください。

### 4 玄関について

- (1) スチールドアは、防火の面で大切な役目を果たします。大きく重いものですから、乱暴に扱おうと蝶番がゆるんでしまいます。ドアの取っ手を握ったまま開閉しましょう。
  - (2) 開閉については外開きですから、通行者にぶつからないよう少し開け、外を良く確かめてから開けてください。
  - (3) 覗き窓は防犯のためのものですから、よく確認して開けましょう。
  - (4) 入居したら直ちに表札を書きましょう。なお、集合ポストがある場合は1階郵便受けにも書き入れましょう。
  - (5) 玄関を掃除する時にたくさんの水を流さないでください。下階に滲みて迷惑をかけることになりかねません。
  - (6) 玄関ドアの錠について
    - (ア) 錠はシリンダーになっています。鍵をよく差し込んでからまわして下さい。  
途中で廻すと鍵が折れる場合があります。
    - (イ) 鍵のみぞに、鉛筆の芯を塗りつけてすべりをよくして下さい。鍵穴に油は絶対に差さないでください。蝶番には油が必要です。
- ※ なお、ドアノブ及びシリンダーの交換は入居者の負担となります。

## 5 居間等について

- (1) コンクリート住宅は木造住宅と違って隙間が少ないため、自然換気が行われにくくなっています。

ガラス窓についている換気窓をできるだけ開けてください。特に、冬期にガス、石油ストーブを使用するときは、換気を忘れないようにしてください。

- (2) 窓の開放、押入れの襖等、時々開けて通気をよくして下さい。

また、家具は、多少壁から離して置いたほうがよいでしょう。

- (3) 結露について

暖かい部屋の窓にはよく水滴がつきます。

これはいわゆる「結露」で、暖かい空気が急に冷えて水滴に戻る現象です。同じことが冬期、部屋の壁面にも起こります。特に北側の壁に多く見られます。換気、壁の乾拭きによるカビの発生防止に注意してください。

- (4) エアコンの設置について

エアコンを設置する際、室内のエアコン本体と屋外の室外機等を専用のダクトで接続させる場合は、スペーサー等の器具を利用してください。壁に穴を開けることはできません。

## 6 台所について

- (1) ステンレス流しでも、汚れを放っておくと錆びます。洗剤等で時々洗ってください。

- (2) よく流れを早めるため、目皿を外してしまう方法がありますが、つまりの原因となります。いつも目皿を付けておいてください。また、時々目皿をはずしてトラップ内のゴミを清掃してください。

- (3) 排水管は、1階から最上階まで同一管です。いわば共用物ですから、1住戸でもゴミを詰まらせると、他の住戸も使用できなくなりますので注意してください。

## 7 浴室について

- (1) 床面は防水層を入れていますが、重いものを乱暴に置くと、この防水層を切断してしまいます。下階の迷惑の原因となります。

- (2) 排水管を詰まらせないようにするには、毛髪等トラップに溜まったゴミなどをまめに取り去ってください。

- (3) 「3 ガスについて」でもふれましたが、換気には十分気をつけて下さい。

床下や天井近くに換気ガラスがあります。このガラスを板などでふさいでしまうと、きわめて危険ですのでやめてください。

## 8 トイレについて

- (1) アパートのトイレの排水は、1本のパイプでつながっています。1箇所で詰まると全部に影響がでますので注意してください。
- (2) フラッシュバルブは、一定量の水を流出させる装置です。約2秒ハンドルを押せば、約8～10秒間流出するのが標準です。
- (3) 雑布水、洗濯水、その他雑物の入った水、綿（生理用品など）、避妊用具（コンドーム等）、布切れ、新聞紙は絶対に流さないでください。
- (4) 便所床の掃除は、雑巾かけのみです。よく水を流して洗う方がいますが、水漏れの原因となります。
- (5) 便器の掃除については、水洗トイレ用の表示マークがついた洗剤を使用してください。

## 9 バルコニー・ベランダについて

- (1) 洗濯ができるように水栓をつけてあります。排水ホースは目皿の近くに置いて排水してください。  
管は流しの排水と同系統です。  
洗いクズは毎回掃除してください。台風時や降雨時にも、よく目皿を掃除しておいてください。
- (2) ここは、万一火災の発生時隔壁板を破って隣に避難することになりますから隔壁板側には、絶対に物を置かないようにしてください。  
また、避難マンホールがある所もありますが、この場合も物を置かないでください。  
避難ハシゴがある所は、常時、保守点検を行ない、安全管理に務めてください。
- (3) 手すりの高さや、棧の間隔等、子供が落ちないように考慮していますが、箱のような踏み台となる物は、手すり側に置かないでください。

## 10 共同で使用するもの

- (1) 建物内の各配水管  
詰まりで排水不良のときは、入居者の皆さん方の負担で修理してください。
- (2) 広場  
憩いの場所になるよう草木等を植えて美化に協力してください。  
夏になると雑草が生えるので当番を決めて除草してください。

(3) 外灯

自動点滅付ですが、長期使用で不能となる場合があります。  
電灯管等は団地の皆さん方が共同で取替えてください。

**11 テレビアンテナの取り付け**

共同アンテナがない団地（主に平屋建、メゾネットタイプ）があります。  
アンテナの取付は、建物を破損することなく、また、取付の際は安全面に注意してください。

退去するときには、取り付けしたアンテナを必ず撤去してください。

新団地は共同アンテナですから、引込口が各住戸の部屋に付いています。

**12 家賃以外の支出について**

- (1) 階段灯の電気代（遠隔メーターの電源も含む）
- (2) 外灯の電気代
- (3) 自治会費、集会所の電気代、水道代等

**13 消火栓について**

消火栓が団地内に設置してあります。万一火災のときは、必ず119番へ連絡してください。

消火栓附近には自動車の駐停車は禁止します。

**14 ゴミ処理について**

- (1) ゴミは、燃えるものと燃えないものに分別し、決められた日（市の清掃センター【0294-24-5353】の指定日）に所定の場所へ出してください。
- (2) 生ごみについては、市指定のゴミ袋へ入れて出してください。
- (3) 引越しなど、大量のゴミが出た場合には、市の清掃センターと相談の上処分してください。  
絶対にゴミ置場などに放置することはやめてください。
- (4) ゴミ置場の管理は、管理者を決めて、きれいにしておきましょう。

**15 そ の 他**

市営団地は共同住宅です。このことをよく認識し個人的感情にならず、お互いに協力して明るく生活していきましょう。

# 修繕負担区分表

別表 2

## 1. 屋内部分

修繕内容	負担区分	
	市	入居者
1. 柱・鴨居・敷居修繕及び取替	○	
2. 天井修繕	○	
3. 根太・大引・土台・床板修繕	○	
4. 板壁破損（内外共）修繕	○	
5. 壁塗装		○
6. 壁紙貼替		○
7. 窓枠・出入口枠修繕及び取替	○	
8. 玄関扉・外部廻り建具修繕	○	
9. 玄関扉（鋼製）吊下り修繕	○	
10. 鋼製郵便受修繕	○	
11. 建具金物（錠・レール、戸車を含む）修繕		○
12. サッシ戸車		○
13. 室内扉・引戸修繕	○	
14. 襖の張替修繕		○
15. 襖木枠	○	
16. 硝子入替修繕		○
17. 畳の表替及び修繕		○
18. 畳床修繕	○	
(但し故意によるものは入居者負担)		
19. カーテンレール修繕		○
20. 流し槽（研出し）漏水修繕	○	
21. 物干・物干金物修繕	○	
22. ベランダ手摺修繕	○	
23. ベランダ間仕切板修繕	○	
24. 浴室床漏水修繕	○	
25. ベランダ床漏水修繕	○	
26. 換気口修繕取替	○	

## 2. 屋外付帯設備

修繕内容	負担区分	
	市	入居者
1. 雨樋つまり	○	
2. 雨樋取替修繕	○	
3. 屋根雨漏り修繕	○	
4. 壁面雨漏り修繕	○	

修繕内容	負担区分	
	市	入居者
5. 階段修繕	○	
6. 屋上天蓋修繕	○	
7. 便槽修繕	○	
8. 便所臭突修繕	○	
9. 屋内排水管つまり		○
10. 屋内排水管修繕	○	
11. 屋外排水管つまり		○
12. 屋外排水会所（マス）修繕	○	
13. 道路及び道路側溝修繕	○	
14. 住宅周囲柵修繕	○	
15. 生垣せんてい		○
16. 屋外遊戯具修繕	○	

## 3. 電気設備

修繕内容	負担区分	
	市	入居者
1. スイッチの取替	○	
2. コンセントの取替	○	
3. ヒューズの取替	○	
4. キーソケットの取替	○	
5. 電線の取替	○	
6. 外灯のスイッチ	○	
7. 各種ランプ及びグローブ等取替		○
8. 外灯修繕	○	
9. 玄関チャイム（付帯設備は市負担）		○
10. 換気扇（付帯設備は市負担）		○
11. テレビ共聴設備用 コンセント・プラグ	○	

## 4. ガス設備（都市ガス、集中LP）

修繕内容	負担区分	
	市	入居者
1. ガス管の修繕	○	
2. ガスのコック及び附属品		○

# 修繕負担区分表

別表 2

## 5. 給排水衛生設備（屋内）

修繕内容	負担区分	
	市	入居者
1. 各種水栓類修繕・取替		○
2. フラッシュバルブ取替	○	
3. フラッシュバルブ修繕	○	
4. 和式便器スパット漏水修繕	○	
5. 洋式便器スパット漏水修繕	○	
6. 洋式便器床フランジ管漏水及び排水管修繕	○	
7. 便器洗浄管漏水修繕	○	
8. 便器排水管破損取替	○	
9. 流し・洗濯槽・手洗器排水金具取替及び目皿栓取替		○
10. 便器排水管つまり		○
11. 流し・洗濯槽・手洗器配水管取替	○	
12. 污水管修繕取替	○	
13. 給水管修繕取替	○	
14. 便器修繕	○	
15. 各種トラップパッキング取替	○	
16. ペーパーホルダー取替		○
17. ロータンク及び内部金具一式取替	○	
18. ハイタンク及び内部金具一式取替	○	
19. 流し・洗濯槽・手洗器配水管のつまり		○

## 6. 給排水衛生設備（屋外）

修繕内容	負担区分	
	市	入居者
1. 共同栓及びパッキング取替		○
2. 給水管漏水修繕	○	
3. 污水管・雑排水管破損修繕	○	
4. 污水管・雑排水管桝つまり	○	
5. 污水縦管・雑排水縦管つまり	○	
6. 各種弁類修繕取替	○	
7. 消火栓修繕	○	
8. 止水栓修繕	○	

## 7. 給排水衛生設備

修繕内容	負担区分	
	市	入居者
1. 配水塔修繕一般	○	
2. 浄化槽修繕一般	○	

※指定管理者が市営住宅等管理業務を行う場合、負担区分欄中「市」を「指定管理者」と読み替える。