

すまいの しおり

Instructions for comfortable Living

SmALIO

公社賃貸住宅 スマリオ

大切に保管して
安全・安心・快適な団地暮らしを。

はじめに

この冊子は、公社賃貸住宅にお住まいいただくうえで、皆さまに特にご留意いただきたい事項として、共同生活をするために必要な事項、快適な暮らしをしていただくための手引き、また、入居から退去に至るまでの手続きなどについてわかりやすくまとめたものです。

皆さまにお住まいいただくのは集合住宅であることから、戸建住宅とは異なり共同生活となりますので、皆さまにはこの冊子をよくお読みいただき、共同生活への理解を深め、入居者の方すべてが共通の認識のもとで快適な日々を送っていただきますようお願いします。

※この冊子は入居中、大切に保管して下さい。

SMALIO

公社賃貸住宅 スマリオ

SMART LIFE OSAKA
自分らしく、ゆとりある暮らし

大阪府住宅供給公社が提供する賃貸住宅『SMALIO（スマリオ）』は、大阪府内に約2万戸。
一人一人のライフスタイルに応じて、どんな人にも自分らしい
笑顔あふれる暮らしをお届けします。

1 入居の際の手続きについて

1 入居時期	2
2 住宅の点検	2
3 水道・電気・ガスの使用申し込み	2
4 引越しゴミ	2
5 住民票などの手続き	2

2 家賃などのお支払い

1 家賃の支払い方法	2
2 家賃の支払い期日	2
3 共益費について	2

3 管理体制について

1 公社賃貸スマリオ北浜・千里・泉北センターについて	3
2 連絡箱について	3
3 緊急事故について	3
4 緊急を要する修繕の連絡先	3
●本社及びセンター所在地	4

4 各種申請・届出について

1 同居承認申請	6
2 同居者異動届	6
3 名義変更申請	6
4 連帯保証人変更承認申請	6
5 連帯保証人住所変更届	6
6 入居者・連帯保証人氏名変更届	6
7 勤務先変更届	6
8 留守番届	6
9 入居証明	6
10 家賃額等支払証明	6
11 家賃等口座振替	6
12 身体障がい者補助犬使用届出	7
13 団地内敷地等占用（使用）許可願	7
14 住宅替承認申請	7
15 模様替承認申請	7
16 DIY 届（対象団地のみ）	7
17 使用承諾証明書（車庫証明）	7
18 住宅退去（解約）届	7
19 補修申請	7

5 禁止事項について

1 住宅の転貸	8
2 模様替え	8
3 団地内の迷惑駐車	8
4 動物の飼育	8

6 団地生活の注意点

1 騒音・振動	8
2 漏水	8
3 汚水・排水管の詰まり	8
4 ゴミの処理	9
5 団地の敷地	9
6 共同水栓	9
7 バルコニー	9
8 結露とカビ	9
9 共用の場所に個人所有物を置かない	9
※保険加入について	9

7 建物専有部分の手引き

1 玄関	10
2 台所	10
3 居室	11

4 浴室	11
5 トイレ	12
6 押入・物入れ	12
7 電気	12
8 ルームエアコンの設置	13
9 水道	13
10 ガス	14
11 テレビ・インターネット	14

8 建物共用部分の手引き

1 建物の屋上	15
2 階段と廊下	15
3 エレベーター（昇降機）	15
4 集会所	15
5 共用部の設備	16

9 屋外附帯施設の手引き

1 駐車場	17
2 駐輪場	17
3 公園など	17
4 植栽	17
5 汚水・排水（雑排水・雨水排水）	17

10 災害について

1 火災	18
2 地震	18
3 台風	18
4 停電時の断水	18
5 凍結	19
6 団地の事故防止	19

11 退去手続きについて

1 「住宅退去（解約）届」の提出及び退去月の家賃等について	19
2 退去跡補修費等負担基準について	19
3 退去跡査定について	19
4 鍵の返還について	20
5 電気・ガス・水道料金などの精算について	20
6 不要物の処分について	20
7 駐車場の解約について	20
8 敷金（住宅）及び保証金（駐車場）の精算について	20

補修費などの負担区分表

1. 建物専有部分（建築）	25
（設備）	29
2. 建物共用部分（建築）	31
（設備）	32
3. 屋外附帯（建築）	33
（設備）	34
4. 集会所および共同浴場（建築・設備）	35
5. 退去跡補修費等負担基準	37

◆ DIY の取扱いについて（対象団地のみ）

1. 対象団地	43
2. DIY 対象項目	44
3. 主な注意事項	45

◆ 模様替の取扱いについて

1. 模様替等を禁止するもの	46
2. 模様替にあたって、公社の承認を必要とするもの	46
3. 模様替申請が不要なもの（例）	47
模様替工作上のお願い	47
エアコン（ルームクーラー）設置にあたってのお願い	47

入居の際の手続きについて

1 入居時期

入居時期は、公社が指定する入居開始日から20日以内です。この期間内にすみやかに入居してください。

- 家賃は、契約日（入居開始日）からお支払いいただきます。

2 住宅の点検

引越しされるまでに住宅内を点検してください。異状や故障があれば、担当のセンターまでお申し出てください。なお、空き家住宅は、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あらかじめご了承ください。

3 水道・電気・ガスの使用申し込み

水道・電気・ガスは閉栓をしていますので、引越されるまでに指定店等に使用申し込みをお願いします。

- 電力自由化や都市ガス自由化に関する情報は、資源エネルギー庁のホームページでご確認ください。

4 引越しゴミ

引越時のゴミは、現在お住まいの市町村のルールに従って処分をお済ませください。

5 住民票などの手続き

入居後、住民票の異動手続きや就学児がおられる家庭は、転入学手続きを忘れずに行ってください。

家賃などのお支払い

1 家賃の支払い方法

預金口座振替による方法でお支払いいただきます。

公社指定口座振替取扱金融機関

みずほ銀行	三菱UFJ銀行	三井住友銀行
りそな銀行	京都銀行	関西みらい銀行
池田泉州銀行	紀陽銀行	徳島大正銀行
ゆうちょ銀行	三井住友信託銀行	

大阪府内の信用金庫（尼崎・京都中央・京都・きのくに信用金庫含む）
大阪府内の農協

※機関保証制度をご利用の場合は、保証会社の定めによります。

2 家賃の支払い期日

当月分を当月28日（2月のみ26日）に預金口座から振替します。

金融機関が休日の場合は翌営業日です。

当日に預金残高不足で振替できなかったお客様に再振替サービスを実施しています。

再振替日は翌月8日（1月・5月は15日）です。

（金融機関が休日の場合は翌営業日）

再振替ができなかった場合は、納付書を送付しますので、納付書裏面記載の金融機関の窓口ですみやかにお支払いください。

また、振替できなかったことにより発生する延滞損害金を請求する場合があります。

家賃は契約日から契約終了日までお支払いいただきます。月の途中で契約を締結された場合、または契約が終了した場合は、その月の家賃は日割となります。

なお、家賃等を3ヶ月以上滞納されますと契約解除、その他法的措置をとり、住宅を退去していただくこともありますので、期日を守ってお支払いいただきますようお願いいたします。

※機関保証制度をご利用の場合は、保証会社の定めによります。

3 共益費について

団地の階段灯・防犯灯などの電気代、共同水栓の水道料、給水施設などの維持管理費、団地内の清掃や除草・樹木の手入れなど共用部の維持管理のための費用として共益費をお支払いいただきます。

なお、一部の団地では、自治会が運営を行っておりますので、当該団地にお住まいの皆さまは自治会を通じて支払っていただきます。

管理体制について

1 公社賃貸スマリオ北浜・千里・泉北センターについて

入居者の皆さまの利便を図るとともに、きめ細かな住宅管理を行うため、公社賃貸住宅を管理する「センター」を設置しています。各センターの所在地および管理区域は 4・5 ページをご参照ください。

2 連絡箱について

公社への各種申請書の提出及び退去時の鍵の返還などに連絡箱をご利用ください。

毎週(1回)、公社が回収します。(回収日が祝日の場合は翌週となります。)

※連絡箱の設置場所については、担当のセンターにお問合せ下さい。

3 緊急事故について

火災・ガス爆発等の大規模な事故が発生した時は、まず消防署、警察署等関係機関へ通報し、あわせて担当のセンター(4・5 ページ参照：営業時間内)又は、緊急連絡センター(本冊子裏表紙参照)にご連絡ください。

4 緊急を要する修繕の連絡先

緊急修繕とは、今すぐ修繕を必要とする次のような場合をいいます。

- ◎給水管破損などによって水がでなくなった
- ◎汚水管破損などによってトイレの排水ができなくなった
- ◎漏電

◎屋上防水層から部屋などに漏水した

このような緊急を要する修繕が発生した場合は、担当のセンター(4・5 ページ参照：営業時間内)または、緊急連絡センター(裏表紙参照)に連絡してください。

●本社及びセンター所在地

本社

- 所在地 〒541-0042
大阪市中央区今橋2-3-21
- 営業時間 9時00分～17時45分
(土日祝、年末年始を除く)

公社賃貸スマリオ北浜センター

- 所在地 〒541-0042
大阪市中央区今橋2-3-21 2階
- 開設時間 9時00分～17時45分
(土日祝、年末年始を除く)
- 担当業務
団地マネジメントG (担当業務 次頁1～18) (06)7669-9110
施設管理G (担当業務 次頁19) (06)7669-9111
- F A X (06)6203-5857
- 管理区域 大阪市、守口市、門真市、寝屋川市、
枚方市、交野市、大東市、東大阪市、
八尾市

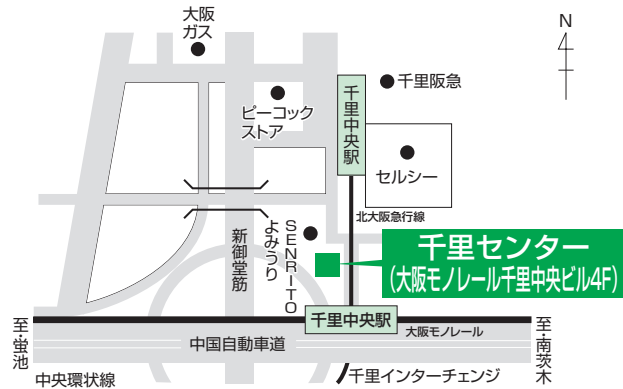
●付 近 図



大阪メトロ御堂筋線淀屋橋駅下車③番出口徒歩約8分、堺筋線北浜駅下車②番出口徒歩約3分

公社賃貸スマリオ千里センター

- 所在地 〒560-0082 豊中市新千里東町1-1-5
大阪モノレール千里中央ビル 4階
- 開設時間 9時00分～17時45分
(土日祝、年末年始を除く)
- 担当業務
 図地マネジメントG (担当業務 次頁1～18) (06)7670-0151
 施設管理G (担当業務 次頁19) (06)7670-0152
- F A X (06)6871-1062
- 管理区域 吹田市、豊中市、池田市、箕面市、
茨木市、高槻市、島本町
- 付近図



公社賃貸スマリオ泉北センター

- 所在地 〒590-0115 堺市南区茶山台1-2-1
泉ヶ丘センタービル 2階
- 開設時間 9時00分～17時45分
(土日祝、年末年始を除く)
- 担当業務
 図地マネジメントG (担当業務 次頁1～18) (072)343-0187
 施設管理G (担当業務 次頁19) (072)343-0189
- F A X (072)293-0332
- 管理区域 堺市、高石市、泉大津市、岸和田市、
貝塚市、熊取町、河内長野市
- 付近図



各種申請・届出について

入居中、同居者に異動（転入・転出）があった場合、また名義変更が必要な場合などは、下記を参考に所定の手続きを行ってください。

〔担当：団地マネジメントG〕

1 同居承認申請

入居申込書などに記載されている方以外の親族（単身者）や被扶養者を同居させる場合

2 同居者異動届

入居申込書に記載されている家族（同居親族）が、転居・出生・死亡した場合

3 名義変更申請

名義人が住宅を退去、または死亡された等の理由で、名義人を変更する場合

4 連帯保証人変更承認申請

連帯保証人を変更される場合

5 連帯保証人住所変更届

連帯保証人の住所に変更があった場合

6 入居者・連帯保証人氏名変更届

住宅名義人および連帯保証人の氏名が婚姻、養子縁組などで変更される場合

7 勤務先変更届

入居者の勤務先または勤務場所に変更があった場合

8 留守番届

特別な事情により家族全員が長期（6ヶ月以内）にわたり住宅を留守にされる場合

9 入居証明

入居していることの証明が必要な場合

10 家賃額等支払証明

家賃・駐車場使用料等の金額や支払状況の証明が必要な場合

11 家賃等口座振替

振替口座を新規登録（変更）される場合

分からないことがあれば
担当のセンターまで
お問合せください



12 身体障がい者補助犬使用届出

住宅において身体障がい者補助犬を使用しようとする場合

住宅において身体障がい者補助犬認定に係る訓練を行う場合は、訓練実務にかかる申請が必要です。

16 DIY届(対象団地のみ)

住宅内部の一部について、DIYを行う場合
詳しくは「DIYの取扱いについて」(43～45ページ)をご参照ください。

13 団地内敷地等占用(使用)許可願

団地内の敷地などの一部を自治会などが共同使用する目的で占用する場合

17 使用承諾証明書(車庫証明)

車の購入、買替えにより使用承諾証明書が必要な場合

14 住宅替承認申請

加齢、疾病もしくは身体障がい等により階段の昇降が困難となり、転居(低層階)の必要が生じた場合

※住宅替えは、1年以上同一の住宅に居住していることが条件となります。

18 住宅退去(解約)届

住宅を退去される場合
詳しくは、「退去手続きについて」(19・20ページ)をご参照ください。

〔担当：施設管理G〕

15 模様替承認申請

200Vのルームエアコンなど消費電力の大きな器具や手摺りを設置する等、住宅の一部を模様替えしようとする場合

詳しくは、「模様替の取扱いについて」(46・47ページ)をご参照ください。

19 補修申請

補修を必要とする場合
詳しくは、「補修費などの負担区分表」(21～42ページ)をご参照ください。

禁止事項について

1 住宅の転貸

- ◎住宅を居住以外の目的のために使用すること。
- ◎第三者に賃貸借契約に基づく権利を譲渡し、住宅の全部または一部を第三者に転貸、もしくは使用させること。(いわゆる、民泊等も禁止。)
- ◎公社の承認を得ないで、入居者調書に記載した家族以外のものを同居させること。

2 模様替え

公社の承認を得ない下記の模様替えについては禁止しております。

- ◎住宅の外観を変更し、または住宅内部の造作を変更すること。
 - ◎工作物などを築造すること。
- なお、公社の承認を得て模様替えをされた場合でも、退去時は原状に復していただきます。

3 団地内の迷惑駐車

公社住宅については、全戸分の駐車スペースが確保できておりません。団地環境の保持、団地内緑地の保護、交通事故の防止、また緊急車両および清掃車の活動の支障になるため、駐車場以外の団地・敷地内における駐車は禁止しております。

4 動物の飼育

公社住宅内では犬、ネコなどの動物を飼育することは禁止です。(身体障がい者補助犬は除きます。)

動物飼育による苦情が増えています。

- ◎鳴き声がうるさい
- ◎フン・尿などの悪臭
- ◎動物が嫌い
- ◎アレルギー体質

迷惑行為により、入居者の共同生活に著しい被害を与え、公社の指導に従っていただけない場合は、住宅の明け渡しをしていただくことがあります。

※一時的に動物を預かる行為や動物への餌付け行為も禁止です。

※一定の手続きを経て動物の飼育が可能となる場合があります。詳しくは、担当のセンターまでお問合せください。

団地生活の注意点

1 騒音・振動

集合住宅は音の伝達には敏感です。日常生活において発生する“生活音”は避けることはできませんが、団地生活の中で特に以下のことに注意し、快適な生活を心がけましょう。

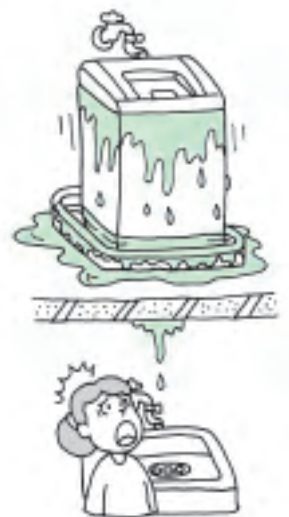
- ◎子供が部屋で飛び跳ねたり走りまわって、階下に響かないよう注意してください。
- ◎早朝、夜間の階段の昇り降りや扉の乱暴な開閉は建物全体に響きます。開閉は静かに行ってください。
- ◎テレビやステレオ、楽器類は時間を考えて適切な音量に調節してください。

2 漏 水

公社住宅では完全に防水施工してある場所は、浴室・屋上屋根に限られています。したがって防水をしていない玄関・便所・台所(床)などで水をこぼされた場合、階下の部屋へ漏水し畳・カーペット・家具などに被害をおよぼしますので注意してください。なお、このような被害を与えた場合はご自分の責任において解決していただきます。

- ◎玄関土間の掃除は、雑巾で拭く程度にしてください。

- ◎洗濯機による水漏れが多いため、使用時には細心の注意を払ってください。



3 汚水・排水管の詰まり

公社住宅の汚水管・排水管は1階から最上階までの住宅全部が共同して使用しております。どこかのお宅の管が詰まればその汚水管や排水管は使えなくなり、場合によっては汚水や汚物があふれ出て、大変な迷惑がかかりますので十分に注意してください。

- ◎トイレにトイレットペーパー以外は流さないでください。

4 ゴミの処理

- ◎ゴミの分別（燃えるゴミ・不燃ゴミ・粗大ゴミなど）を守り、決められた日時・場所に出してください。
- ◎家電製品（エアコン、テレビ、冷蔵庫等）を処分する場合は、家電リサイクル法に則って家電製品の小売業者などに引き取ってもらってください。

5 団地の敷地

団地の敷地は共同のものですから大切に使うてください。

なお、敷地をみだりに占有することや不当に使用することは禁止されていますので敷地を個人の耕作や花壇などには使用しないでください。

6 共同水栓

共同水栓は階段の掃除やゴミの収集時の掃除・植木の散水など皆さまの共同の利便に使用するものです。

また、水道料金は皆さまの共益費で負担していただくものですから、洗車や部屋の中の掃除、洗濯など個人的なことに使用しないようお願いします。

7 バルコニー

- ◎火災時などは避難通路となりますので、バルコニーには物置を設置したり、物を集積したりしないでください。
- ◎バルコニーは防水施工が完全ではありませんので、洗濯の排水などを流されると階下に漏水し、迷惑をかけることもありますのでやめてください。

8 結露とカビ

結露とは、室外と室内の温度差が大きいため暖かい空気が冷やされて、壁・天井・床・ガラスなどに水滴となって付着する現象をいいます。この結露状態をそのまま放置しておくと、表面にシミ・カビが発生して、やがて下地材まで腐らせることになり、見た目においてもまた健康衛生上も好ましくありません。

結露は暖房器具を使用する冬期や、湿気の多い梅雨時におこりやすく、特に北側の壁や妻側の壁、階段側の壁などに多く発生します。これらは現在のコンクリート造りの共同住宅に避けがたいものです。結露をできるだけ予防するためには、次のことが考えられます。

- ◎室内を過剰に暖かくしすぎない。
 - ◎室内の換気は充分に行う。
 - ◎家具などを置く場合は、壁面から少し（約10cm）離す。
 - ◎外壁面に接する押入の襖は、冬期・梅雨時には少し開けておく方が望ましい。
 - ◎除湿器などを使用する。
 - ◎結露が発生した場合は拭き取るなどの対応をこまめに行ってください。
- 押入や物入にはスノコを敷くと、結露の防止に効果的です。

9 共用の場所に個人所有物を置かない

住宅敷地内や共用場所（階段・廊下など）に個人の所有物を置かないでください。

空地や階段・廊下など共用場所は、緊急時の消防活動や避難経路のための場所です。

災害防止の面からも、共用場所に個人の不要物や所有物を置かないでください。

万一の備えのために“住まい”の保険に加入しませんか？

団地では多くの方が共同で生活しています。日々のくらしの中で起こり得る万一の事故により、突然多額の費用が必要になる場合があります。

例えば…

- 近隣火災により自宅の家財に損害を被った場合
→近隣火災の場合、原則として火元の住居者への補償請求はできません。
- 階下への水漏れなど、自らの不注意による事故を起こした場合
→住宅の補修費（現状回復費用）、相手方の家財に対する補償費が発生します。

このような“もしも”の事故に備えるためにも賃貸住宅向け火災保険（家財保険）へのご加入をご検討ください。補償内容、保険料は商品によって異なりますので、直接保険会社へお問合せください。

※火災保険等への加入は強制ではありません。また、公社から保険会社のあっせんや加入内容を指定することはありません。



建物専有部分の手引き

1 玄関

ドア

共同住宅のドアは防火区画を目的としており、火災時に燃えないように丈夫な鉄製（スチール）で造られています。乱暴に取扱いますと丁番がゆるんで、施錠できなくなることがあります。

ドアスコープ(のぞき窓)・ドアチェーン

鉄製ドアには防犯用として、ドアスコープ(のぞき窓)やドアチェーンが取付けられています。ノックやブザーが聞こえたらドアスコープなどから相手を確認めて、ドアを開くようにしてください。

鍵

住宅の鍵は3本もしくは6本セットになっており、住宅と一緒にお貸ししているものです。もし鍵を紛失されても、住宅を開けることのできる鍵（マスターキー）はありませんので、鍵の保管には充分ご注意ください。

シリンダー錠

玄関のスチールドアにはシリンダー錠が取付けられています。鍵を掛ける時は根元まで確実に差し込んでから、やさしく右または左に回してください。無理に回すと、鍵を折ったり、シリンダー錠の機構をこわす場合があります。

また、鍵穴に油をさす必要が生じた場合は、必ず鍵穴専用のものをご使用下さい。

ドアクローザー

団地によっては、火災時にドアを閉めずに飛び出しても、自動的に閉鎖する装置、ドアクローザーが取付けてあります。これは火災時の延焼を防ぐことを目的とするものです。ドアクローザーの機構はデリケートにできていますので、無理に閉めたりしないで、クローザー自身の速度に合わせてご使用ください。



2 台所

台所は、油や水蒸気で汚れやすいところです。いつも清潔にして、気持ちよく使いましょう。

ステンレス流し

流し台、ガス台の天板は主にステンレス製で、扉は化粧合板が使われています。ステンレス製でも汚れをそのままにしておくと錆びることがありますので、使用後は乾いた布で拭きとっておきましょう。また、流し台の下収納場所は調味料や油汚れで湿りがちですので、常に清潔にするよう心掛けてください。

排水トラップ

目皿・ストレーナー(ゴミよけ)は、流し台に流された米粒や茶がらなどの調理くずが、直接排水管に流れこまないよう防止する役目をするものです。排水トラップの一部に常時水が溜まっていて(図の斜線部分)、これに「わん」をかぶせて臭気が上がってくるのを防いでいます。

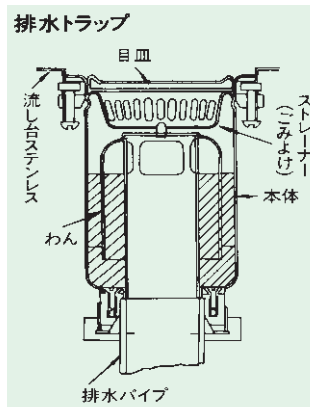
いつも気持ちよく流し台を使うには、次の点に充分ご注意ください。

※使い古しの油を流さないでください。

排水管に油泥が溜まり、詰まりの原因となります。市販の化学薬品や熱湯は、排水トラップ(樹脂製)・塩ビ管などが変形したり、また漏水の原因になる場合もあります。洗浄剤は選んでお使いください。

※目皿・ストレーナー(ゴミよけ)は常に手入れをしてください。

わんは簡単に取りはずしできますので、一日一度は必ず手入れをし、溜まったゴミを取り除いてください。ただし、流し台の使用中は、目皿・わんを取りはずさないでください。



3 居 室

畳

畳は湿気を嫌いますので、暖房器具を使用する冬期や、梅雨時期には換気と風通しを充分行うよう心掛けましょう。

※畳の害虫の予防と対策

畳の害虫には特に「ダニ」が多く、数種類います。予防と対策として下記のことにご注意ください。なお、害虫駆除の費用は入居者のご負担となります。

- ◎年に1、2回程度、畳の表面に直射日光を当てて干してください。
- ◎換気と風通しをよくし、畳を乾燥させてください。
- ◎畳の上に通気性の悪いカーペットを敷かないでください。
- ◎湿気で室内が湿っぽくならないよう、暖房器具を選定、室内温度などに注意してください。（「結露とカビ」《9ページ》を参照してください。）
- ◎もし畳に害虫が発生したら、専用の薬剤処理を行うか、専門業者に相談してください。

壁・天井

壁・天井は主に、「ペンキ塗り」「吹付け」「クロス貼り」「化粧合板張り」の仕上げとなっています。

◎ペンキ塗り

入居前に塗り替えておりますので、入居後の汚れは、入居者のご負担で塗り替えていただきます。（注）塗り替え箇所は、入居時のペンキ仕上げのところだけにしてください。それ以外のところにペンキを塗った場合は、原状回復費用をご負担いただくことになります。

◎吹付け

住宅タイプによっては、天井および壁面が吹付け仕上げになっているものがあります。これは少し砂を混ぜて吹付けていますので、振動などでパラパラ落ちることがありますが、特に問題はありませんので、掃除機などで取り除いてください。

◎クロス貼り

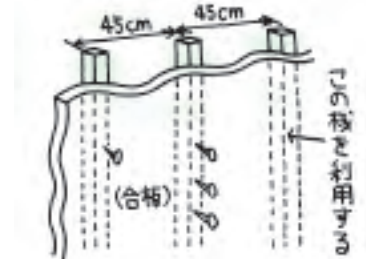
クロス貼り仕上げは、出来上りは非常に美しくきれいですが、湿気・乾燥などの繰り返しにより、部分的にはがれることがあります。もし、はがれたら工作用のりなどでご自分で処置してください。

◎額縁や棚の取付け

合板壁以外は、下地がコンクリートですので釘は打ちこめません。付鴨居^{つけかもい}などを利用し、工夫して取付けてください。合板壁・クロス貼りの場合はむやみに釘を打ってもきかないところがあります。次の点に注意して取付け箇所をさがしてください。

①合板壁の場合

板の継ぎ目（間隔は45cmくらい）のところに棧が入っています。この棧を利用して取付けてください。



②クロス貼りの場合

上からこぶしで叩いて、音の違いで棧の入っているところをさがすか、千枚通しを突きさすかして、取付け箇所を見つけてください。

※退去時には原状回復費用をご負担いただくことになります。

4 浴 室

風呂の使用について

- ◎水を入れる前に排水ゴム栓をしっかりと押し込んでください。くれぐれも空だきにご注意ください。
- ◎風呂ブタの上に手をついたり、乗ったりしないでください。フタがすべて落ち込み、思わぬヤケドをする危険があります。特に小さなお子さまにはご注意ください。
- ◎排水口は、頭髮などがつまりやすいのでたえず目皿を取りはずし掃除をしてください。つまれば階下への漏水の原因となります。

浴室の換気について

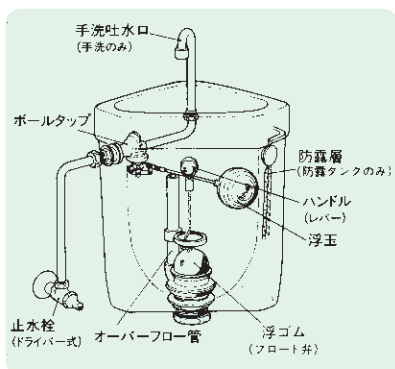
- ◎浴室内は、カビ・細菌が繁殖しやすい条件をそなえています。入浴が終わったら窓を開け放つなど、浴室内を乾燥させてください。
- ◎浴槽内のお湯は、その日のうちに排水するのが理想的ですが、翌日までお湯を溜めておく場合は、湿気が室内にこもらぬよう浴槽には必ずフタをしてください。

5 トイレ

便器の洗浄方法にはロータンク方式とフラッシュバルブ方式があります。

ロータンク方式の場合

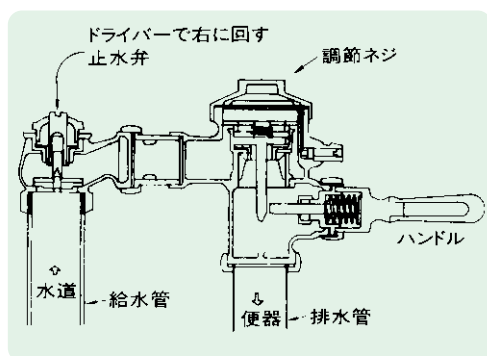
タンクに水を溜め、レバー操作で放水します。万一、タンクの水が止まらなくなった場合は、止水栓を閉め、フタを開けて浮ゴムの周囲のゴミを取り除いてください。浮ゴムやパッキングなどは消耗品ですから悪くなった時は取り替えてください。止水栓の開き加減は、ロータンクの排水量に合わせて調整してあります。止水栓を開きすぎると、ボールタップの故障時に余分な水がロータンクからあふれることがありますので、ロータンクの修理・故障などの際に止水栓を開き過ぎないようにしてください。



フラッシュバルブ方式の場合

ハンドルを押すと、約10秒ほど水が出て洗浄されます。水が止まらなくなった場合は担当のセンターに連絡ください。

※連絡する場合は、止水栓または水道の元栓を右に回し水を止めてからにしてください。



便器が詰まった時

便器が詰まったとわかった時は絶対に水を流さないこと。そのまま流すと汚水が便器からあふれ、階下へ水漏れします。

便器の排水口にラバーカップ（ボンテン）を密着させ、静かに押し付け、勢いよく引いたり、押したり、数回繰り返してください。詰まりが簡単に直ります。この時、透明ビニールシートの中央に穴を

開け、ラバーカップの柄を穴に通して用いると、汚水が周囲に飛び散るのが防げます。

それでも流れが悪い場合や、その後再三詰まる場合は便器に固形の異物が詰まっている恐れがあります。このような場合は、ご自身のご負担で専門の修繕業者に点検を依頼してください。



トイレの手入れ

トイレの床は防水を施していませんので、水洗いは絶対にしないでください。

水栓金具やメッキされた金具は、放置しておくとしみが発生します。日頃から柔らかい布で磨き、ときにはミシン油などしみ込ませた布で拭けば、いつまでも美しい光沢を失いません。

なお酸性洗剤・クレンザー・磨き砂はメッキを侵したり、表面を傷つけるので使用しないでください。また便器の手入れは、市販の棒タワシ・スポンジを用いて、中性洗剤と水、ぬるま湯で洗ってください。

6 押入・物入れ

各住宅には、押入、またはタイプによって物入が設けられています。入居中に棚等を設置された場合は、退去の際に撤去願います。

7 電気

入居・退去の際は、各自電力会社に連絡してください。

便利な電気も使い方を誤ると、火災など事故の原因になります。住宅の電気設備・電気器具は正しい使い方をしてください。

特にコンセントから“たこ足”配線をする、1000W以内でも電気コードが過熱して、火災の危険がありますので絶対にやめてください。

電気容量について

玄関の上に「安全ブレーカー」が取り付けられています。そのブレーカーの容量（15 A、もしくは20 A）のブレーカーが、2台または3台により各戸の使用できる電気容量がわかります。1ブレーカー当たり15 Aであれば1200 W以内、20 Aであれば1600 W以内で使用してください。使用中に電気が切れた場合は、電気の使用量がオーバーして、ブレーカーのつまみが下におりていますので、電気器具の使用をへらし、ブレーカーのつまみを上に押し上げてください。

ブレーカーのつまみが上がっていても電気がこない場合は、ご契約の電力会社にご連絡ください。

照明器具について

照明器具は、公社が取付けている箇所もありますが、それ以外はお自分で取付けてください。なお球替えは各自の負担でお願いします。（指定されたワット数のランプをご使用ください。）

8 ルームエアコンの設置

電気器具など消費電力が大きいもののうち、特に連続して使用する200Vのルームエアコンなどの設置については「模様替承認申請書」を提出し、承認条件を守って設置してください。

100Vのルームエアコンのみを使用する場合、同時に使用できるのは2台までです。

エアコンの室外機の設置について

耐震フレームへのエアコンの室外機の設置は禁止です。（耐震性能の低下及び地震や強風により落下する危険性があるため、耐震フレームにエアコンの室外機等を設置しないようにしてください。）

対象団地：香里三井B・C、三原台、茶山台、加守団地

エアコンの室外機を金具等を用いて落下防止柵にはみ出して設置することは、落下の危険が生じるため、また、階段の踊り場等の共用部に設置することは、緊急時の避難の妨げとなるため禁止しております。

バルコニー（ベランダ）がない居室にエアコンを設置する場合は、ウインドウ型エアコンの設置をご検討いただくなど安全な環境づくりにご協力ください。

◎ウインド型クーラーは安全性の高い専用取付枠に堅固に取り付けてください。

◎エアコンの室外機は、バルコニー床、又はバルコニーの既設取付金具を利用して設置してください。なお、バルコニーが無い団地（豊津団地）の場合、1・2階住宅は地上に、3・4階住宅は、屋上のフェンス内側の床に設置してください。

◎専用回路（電流値20A以下）を設けて、既設各戸分電盤の主幹ブレーカーの2次側に接続し、専用コンセントを設置してください。

9 水道

入居・退去の際は、各自で市町村の水道局に開・閉栓の連絡をしてください。

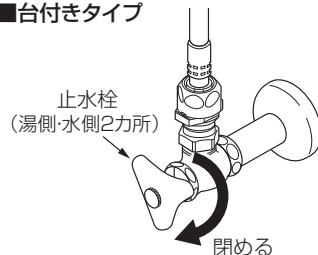
水道の故障で一番多いのは、じゃぐち（給水栓）からの水漏れです。じゃぐちのハンドルを閉めてもポタポタ水が漏れたり、じゃぐちを閉めたとき異常音がするのは、コマやパッキンが減っているためです。

故障かな?と思ったら

緊急時の水の止め方

配管まわりの水漏れや、水が止まらないなど、緊急を要するときは下図の要領で止水栓または元栓を閉めてください。

■台付きタイプ

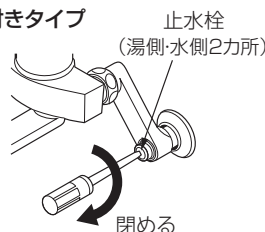


●台付きタイプ

湯側・水側の止水栓を閉める。

それでも止まらない場合は、元栓を閉める。

■壁付きタイプ

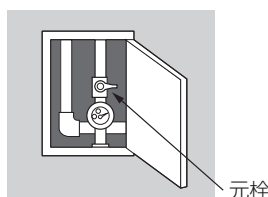


●壁付きタイプ

マイナスドライバーを差し込み、湯側・水側の止水栓を閉める。

それでも止まらない場合は、元栓を閉める。

■元栓



※メーターボックス内に設置

修理を依頼される前に		
現 象	お調べいただくところ	処置の仕方
水が止まらない	レバーハンドルは止水位置まで下げていますか。(全閉になっていますか)	レバーハンドルを止水位置まで下げる。
流量が少ない	止水栓は十分に開いていますか。	止水栓で流量を調整する。
	吐水口の目詰まりはありませんか。	吐水口の掃除をする。
	ガス給湯機と組み合わせてご使用の場合、能力切替式のものでは適正能力にセットされていますか。	ガス給湯機の能力を適正能力にセットする。
	吐水口は、凍っていませんか。	吐水口部分にぬるま湯をかける。
吐水をソフト側に切り替えてもシャワー側から水が出る	吐水口・切替部の目詰まりはありませんか。	吐水口・切替部の掃除をする。
高温しか出ない	水側の止水栓は十分に開いていますか。	止水栓で流量を調整する。
低温しか出ない	給湯機から十分な湯がきていますか。	給湯機の給湯温度・作動を確認する。
	湯側の止水栓は十分に開いていますか。	止水栓で流量を調整する。
温度調整がうまくできない	湯側・水側の止水栓は調節されていますか。	止水栓で流量を調整する。
	給湯機から十分な湯がきていますか。	給湯機の給湯温度・作動を確認する。
	吐水口の目詰まりはありませんか。	吐水口の掃除をする。
本体ががたつく	本体を固定するねじがゆるんでいますか。	ゆるんだねじを締めなおす。
レバーハンドルががたつく	レバーハンドルを固定するねじがゆるんでいますか。	ゆるんだねじを締めなおす。

※上記のような場合は、故障ではありませんが異常に気がついた時は、各戸水道メーターの元栓を閉め、担当の管理センターに連絡してください。

漏水が生じた場合

給水設備からの水漏れの場合は、水道メーターの元バルブを閉めて担当のセンター(4・5ページ参照)または緊急連絡センター(裏表紙参照)に修繕を依頼してください。

また、水道メーター付近へは絶対に物を入れないでください。物が入っていると修繕ができないうえ、メーターの故障または水漏れの原因にもなり、他の居住者に迷惑となります。

10 ガ ス

入居・退去の際は、各自でご契約のガス会社に連絡し、係員の点検を受けてください。

ガスを安全に使用するために

- ◎ガス器具、ゴム管はガス会社の検査済みの優良品が安心です。
- ◎ガスゴム管は充分差し込んでゴム管止めでしっかり止めましょう。
- ◎ガスゴム管は時どき点検し、ひび割れやかたくなったものは早めに取り替えましょう。
- ◎ガス器具を使用する時は換気を充分に行いましょう。
- 特に冷房中、暖房中は注意してください。

- ◎ガス器具は時どき手入れをし、コンロなどは、火の出る穴をよく掃除しましょう。
- ◎ガスを使用しない時は器具栓、ガス元コックの順に確実に閉めましょう。
- また外出前、就寝前には必ず元コックの確認をお忘れなく。
- ◎使用しないガスコックにはゴムキャップをきちりかぶせてください。

ガス湯沸器取付けについて

台所の流し回りはガスおよび給水配管をしています。

湯沸器などを取り付ける場合は、専門の業者に依頼し取りつけてもらってください。(入居者負担となります。)

※ただし、退去時には湯沸器などは撤去してください。

寒さから給水管・器具を守りましょう

厳寒期には、給湯内や給水管内の水が凍結し、破損することがありますので凍結にご注意ください。

くわしくは「凍結」《19 ページ》をごらんください。

11 テレビ・インターネット

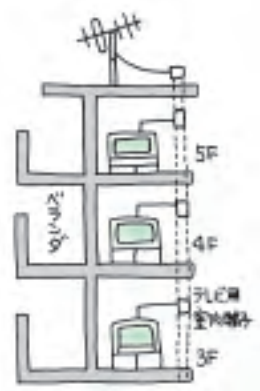
テレビ

屋上に設置してある集合アンテナ(一部の団地ではケーブルテレビ)で受信していますので、各住宅に取り付けられたテレビ端子にテレビを接続していただければ視聴できます。テレビ端子とテレビおよび録画機など周辺機器との相互接続は、それぞれの取扱説明書をお読みください。

インターネット

公社では光配線方式、VDSL方式、CATV方式によるインターネットの利用が可能となる環境の整備を進めております。

いずれの方式においてもインターネットサービスをご利用される際には、直接お客様からサービス提供事業者へ利用条件等をご確認のうえお申し込みいただくことになります。(団地によっては、利用できない事業者もあります。)



建物共用部分の手引き

1 建物の屋上

屋上は、バルコニーのない住宅等で物干し場を設けているものを除いては、立入りを禁止しています。

2 階段と廊下

階段や廊下は皆さま方の共有の玄関口であり、緊急時は避難通路として利用するものです。また、コミュニケーションの場としても重要な場所ですから、住宅内と同様にいつもきれいにしておきたいものです。

◎掃除は、自治会などのルールによるか、皆さま方の話し合いで、協力して行ってください。

※階段や廊下は、玄関と同じく完全防水を施していませんので、水を流すと漏水の恐れがあります。

◎すべての階段・廊下は鉄筋コンクリート造りでできていますので、音がよく反響します。常に静かに歩くよう心掛けましょう。特に深夜に歩行される際には気をつけてください。

◎階段室や廊下には、自転車やベビーカーなどの私物は置かないでください。他の人の通行の迷惑になりますし、緊急時は避難のさまたげとなります。

※階段や廊下に物を置くとお子さまが踏台にして、転落事故の原因になることがあります。また、手すりの上に観葉植物などを絶対置かないでください。

3 エレベーター(昇降機)

エレベーターは定期的に点検を行っていますが、次のことに注意してご利用ください。

◎エレベーターホールおよびエレベーター内にゴミを捨てないでください。エレベーターの扉が円滑に作動しなくなり、故障の原因となります。

◎エレベーター内の床は、防水処理をしていませんので、水を流したりしないでください。

◎エレベーター内で跳びはねたり、あばれたりすると、エレベーターが急にストップして閉じ込められることがあります。

◎地震時はエレベーターを使用せず階段を利用してください。

◎万一途中で停止した場合、エレベーター内天井の救出口から上に出ることは大変危険です。あわてずにエレベーター内操作盤のインターホンで知らせてください。警報はエレベーターホールにある警報盤よりベルが鳴り、同時にインターホンが通じます。警報音に気付かれた方は警報盤内のインターホンでエレベーター内と連絡を取り、すみやかに担当のセンターまたはエレベーターの保守管理会社に電話してください。

4 集会所

各団地には皆さまのつどいの場として、一部の団地を除いて集会所を設置しています。集会所は皆さま方の親睦および福利厚生と地域コミュニティの場などに使用していただくことを主な目的としています。

※特定の政治活動、宗教活動、宿泊などに類する目的のための使用は、一切お断りしています。

◎集会所の管理・運営は原則、担当のセンターで行います。

ただし、自治会で運営している場合もあります。

◎集会所を使用する場合は、事前に担当のセンターまたは自治会(運営委員会)に使用の承認を受けてください。

◎使用の承認を受けたら、所定の方法で使用料金をお支払いください。

◎使用にあたっては、集会所の規則をよく守り、他の人に迷惑をかけないように注意を払ってください。

◎使用後は、必ず後片付けをして掃除し、火気・戸締りの点検を充分に行い、必ず戸締りのうえ自治会管理の場合は、鍵を自治会（運営委員会）に返してください。



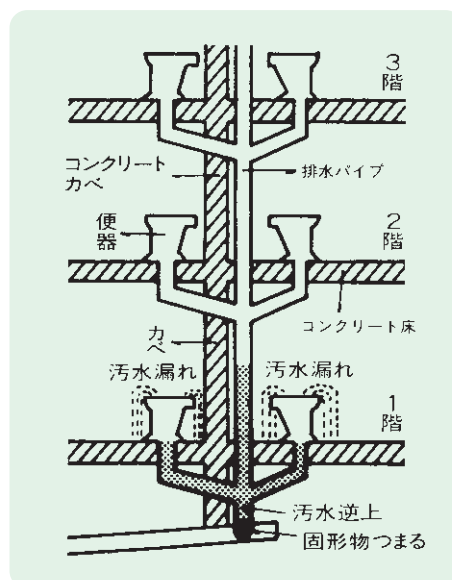
5 共用部の設備

階段灯・廊下灯設備

共同生活を支障なく営んでいただくために、階段と廊下には階段灯・廊下灯を設置していますので、球の取り替えや清掃などは皆さまで協力して行ってください。また、電気代は皆さまで共同負担していただくことになっています。

共同污水管設備

団地では污水管が詰まると隣戸に大きな影響を与えます。たとえば、階上の家庭で間違えて不溶物を便所に流した場合は、その家庭の便所には影響がなくても污水管がつまって階下の家庭では汚物が逆流しますので、特にご注意ください。なお、このような場合の污水管の清掃費は詰まりを起こした原因者の負担となります。



消防設備

消防設備には屋内消火栓・消火器・警報装置・誘導灯などがあります。これらの消防設備の近くには物を置かないでください。火災など緊急時に使用のさまたげになります。また、これらの設置場所、使用方法などは日頃から点検しておいてください。

屋外附帯施設の手引き

1 駐車場

使用資格

公社住宅の入居者であること。
家賃の滞納がないこと。

使用可能な車

自動車検査証の所有者欄及び使用者欄が入居者であること。
(但し、割賦販売及びリースの場合は使用者欄が居住者であること。)
自動車の大きさは、長さ 500 cm ・ 幅 200 cm 以下であること。(機械式駐車場には別途規格があります。)

使用料及び保証金

使用料は担当のセンターにお問い合わせ下さい。
(4・5 ページを参照してください。)
保証金は使用料の3ヶ月分です。

2 駐輪場

各団地に駐輪場を設置しています。つねにきちんと整理整頓するよう心掛けましょう。

※駐輪場は全戸分のスペースがありません。皆さまでよく話し合いをして、不要の自転車又はバイクは処分したり、またきちんと並べて1台でも多く収納できるよう工夫してください。

3 公園など

団地によっては、お子さまのための砂場や遊戯施設を設置しています。

◎小さなお子さまが遊戯施設を使用する際には、一人で遊ぶと危険ですので、必ず保護者の監視のもとで遊ばせてください。

◎遊戯施設の本体が腐食して危険な場合や、本体接合部が外れているなど発見した場合は、担当のセンターまで連絡してください。公社で修繕いたします。

4 植 栽

樹木の剪定、消毒および除草などは、入居者の皆様の共同負担となります。

また、植栽の管理を自治会でを行っている場合は、次の点に注意してください。

◎植栽が人や車の通行および緊急車両等の通行の妨げとならないよう管理してください。

また、車両の出入口などの見通しが確保できるよう管理してください。

◎植栽が団地の敷地外へはみ出さないようにしてください。

5 汚水・排水(雑排水・雨水排水)

排水施設には

- 便所からの汚水管
- 台所・浴室などからの雑排水管
- 屋上屋根・ベランダの雨水を集めた雨水管があります。

各住戸から排出されたそれぞれの排水は、共用管を通して屋外の桧に集められ、直接下水道管または污水处理施設(浄化槽を含む)で浄化され、最寄りの河川などに放流されています。

排水桧は残飯や土が溜まりやすい構造になっています。特に大雨のあとなどは土砂が流れ込み、管を詰まらせる原因になります。また蚊やハエの発生原因にもなりますので、ときどきフタを開け土砂やゴミを引き上げてください。

排水管の清掃は定期的に、台所・風呂などの屋内排水管の清掃にあわせて年一回程度専門業者により団地全体で一斉に行ってください。

桧のフタには防虫網などで雑物の入らないよう工夫しましょう。

災害について

各自治会などにおいて、火災や地震など災害時の通報体制・避難体制を作成し、防火・防災訓練などを実施し、非常時に備えましょう。また、各家庭でも消火器・懐中電灯などを備えておきましょう。



1 火 災

火災は隣近所への煙損、消火活動に伴う水損など、近所の方々に多大な迷惑をおよぼすことになります。万一、住宅から出火した場合は、直ちに消防署に連絡し、初期消火に全力をあげてください。
※火災予防として、ストーブの使いはじめなど特に注意してください。

※住宅の損傷について、原状回復・損害賠償・住宅の明け渡しなどの義務を負うことになります。

高層住宅の場合

高層住宅では、万一の火災に備えて廊下などに防火扉を設けています。防火扉の近くには物を置かないようにしてください。物が置かれているため、緊急時にさまたげとなって避難がスムーズに行えず、人身事故など被害が拡大するおそれがあります。

また、室内で使用するカーテン・その他これに類する物品は、防災表示や防災ラベルがついた製品を使用するようにしてください。

2 地 震

地震の時は身の安全を最優先に行動してください。倒れてくるものなどから身を守り、揺れがおさまるまで様子を見ましょう。

大揺れがおさまってから火元の確認や、出火した場合の初期消火を行ってください。

なお、地震時にエレベーターが動いていたとしても、避難には利用しないでください。

3 台 風

台風時には、テレビ・ラジオなどのニュースをよく見聞きするとともに、次の点に注意して万全の備えをしてください。

◎風が強くなる前に、バルコニーの品物は室内に取り込むか、風に飛ばされないよう堅固に縛っておいてください。

◎窓や出入の戸締りを厳重に行い、すき間を布切れなどで充分ふさいでください。

◎大雨の際はバルコニーの排水口が詰まっていますと、水があふれて階下に漏水することがありますので、常日頃から清掃しておいてください。

4 停電時の断水

公社賃貸住宅の建物では、建物に付属するポンプで、屋上の貯水槽に水をくみ上げたり（受水槽式）、圧力をかけなおしたり（直結増圧式）して各住宅へ水を送っています。災害による水道施設への被害が無かった地域、もしくは水道施設の復旧が完了した地域でも、建物の各住宅に水を送るポンプが停電により停止すると、近隣では水が出ていても建物内では水が出なくなります。

そのため、日頃から非常用の水を備蓄しておきましょう。また、台風などの予報があった場合は更にポリタンクや浴槽に水を溜めて断水に備えましょう。

5 凍 結

冬の厳寒期には水道の水が凍って、出なくなったり、水道管が破裂することがあります。特に明け方など気温が下がると、水道メーターや水道管などの破損・破裂事故がおこりますので、低温注意報が出された夜は次の点にご注意ください。

◎外気温が0℃以下になり

そうな時は、凍結防止のため水道のじゃぐちから、少量（1 分間に 200ml 程度）の水を流しておいてください。

◎瞬間湯沸器・給湯器などは、器具内の水を抜いておきましょう。



凍結してしまった場合は、管内の氷がとけた後にご使用をお願いします。

6 団地の事故防止

バルコニー

バルコニー（ベランダ）の手すりの上には物を置かないでください。

洗濯物

洗濯物を干す時は風に飛ばされたり水が飛び散らないように気をつけましょう。また、バルコニーから突き出して干物をしますと落下し事故につながる場合がありますので避けてください。



団地内施設

団地内には、污水处理施設・遊水池・電気室・エレベーター機械室などがありますが、これらの施設内には絶対に立ち入らないようにしてください。

11

退去手続きについて

1 「住宅退去(解約)届」の提出及び退去月の家賃等について

◎住宅を退去される時は、30日前までに「住宅退去(解約)届」を担当のセンターに提出してください。

前述の期間をおかずに住宅退去(解約)届を提出したときは、賃貸借契約は届出の翌日から起算して30日の経過をもって終了するものとします。

◎退去月の家賃等は退去日までの日割となります。

高齢者向け優良賃貸住宅・特定優良賃貸住宅については、退去日が毎月末日以外の日になる場合、契約家賃（補助金交付前）の日割となります。

なお、機関保証会社をご利用の場合、事務手数料は日割とはなりません。

2 退去跡補修費等負担基準について

入居者の方が退去された後の住宅の補修費は、退去者負担と公社負担とに区分されます。

なお、退去跡補修費等負担基準につきましては本冊子(37～42ページ)をご参照ください。

3 退去跡査定について

査定は入居中に実施します。また、補修費の概算負担額は査定当日にお知らせします。

なお、退去後に残存物があつた場合は、追加して負担していただきます。（査定の日程について調整がつかない場合は、退去後の査定となる場合があります。）

4 鍵の返還について

◎鍵は退去日までに必ず担当のセンターに、入居時にお渡しした鍵を全て返還してください。

万一、鍵の返還が遅れますと、実際に鍵を返還された日まで家賃等を請求させていただきます。

◎鍵を紛失されている場合や合鍵を含んでいる場合は、鍵及びシリンダー錠の交換費用をご負担いただきます。

5 電気・ガス・水道料金などの精算について

退去までに、共益費及び電気・ガス・水道の使用料を精算してください。

6 不要物の処分について

◎不要となった自転車・バイクは退去前に必ず処分してください。

◎ベランダのパイプスペースの私物は処分してください。

◎インターネットを利用された場合、配線の撤去をしていただきますが、事業者によっては時間がかかる場合がありますのでお早めに手続きをお願いします。

7 駐車場の解約について

駐車場を解約される場合は、15日前までに「解約届」を担当のセンターに提出してください。
前述の期間をおかずに「解約届」を提出した時は、解約届提出の翌日から起算して15日後が解約日となります。

8 敷金(住宅)及び保証金(駐車場)の精算について

◎敷金は、日割家賃・退去跡補修費等と相殺し精算します。

保証金は、駐車場の日割使用料等と相殺し精算します。

また、お客様の申し出により、敷金と保証金を合算し、精算することができます。(住宅の退去日と駐車場の解約日が同日付の場合等の条件があります。)

◎敷金及び保証金は、速やかに精算事務を行いますが、精算には、1～2ヶ月を要しますのでご了承ください。

なお、この間に住所や電話番号等変更があった場合は、担当のセンターまで連絡してください。

◎返還金がある場合は「住宅退去(解約)届」及び「解約届」記載の指定口座に振り込みします。
なお、不足額が生じた場合は「住宅退去(解約)届」及び「解約届」記載の指定口座から振替、または振込納付書を発送しますのですみやかにお支払いください。

機関保証制度をご利用の場合

◎解約月の家賃等については、月の途中であっても、一旦解約月1ヶ月分の家賃等を振替し、後日精算します。なお、機関保証会社の事務手数料は日割とはなりません。

◎退去跡補修費等については、解約月の1～2ヶ月後に補修費等に事務手数料を加算のうえ振替いたします。(振替日については、状況により多少前後する場合があります。)

補修費などの 負担区分表

この負担区分表は、賃貸借契約書に記載の補修費の負担区分を表わしたものです。

皆さまにお住みいただいている住宅およびそれに関連する施設の中で修繕などの必要が生じた場合、その費用をだれが負担するかを定めています。

補修部位の説明図（図 A ～図 F 参照）を設けておりますので修繕申込みの際は負担区分表をご確認ください。

- ①住宅および屋外施設の修繕などには、入居者の負担で行っていただくものと、公社の負担で行うものとに区分されています。
- ②入居者の負担で行う修繕の中には、自己負担のものと共同負担（共益費等）していただくものがあります。
- ③公社で行う修繕などは、日常発生する一般修繕と、そのほか団地ごとにまとめて改修などを行う修繕（計画修繕）とに区分し、実施しています。
※ただし当初の設計性能を超えたご要望などについては、修繕の対象にはなりません。
- ④負担区分表に基づき、公社負担となる修繕は、補修申請書に所要事項（具体的にわかりやすく書いてください）を記入し担当のセンターに提出してください。
※負担区分表に基づき、入居者が負担するものについては、自由に業者を選定していただいても結構です。なお業者の斡旋が必要な場合は担当のセンターにご相談ください。
- ⑤入居（契約日）後3ヶ月以内に修繕が必要となった場合は公社負担とします。
- ⑥負担区分が公社負担である場合でも、入居者の責となる故意または過失による場合の修繕は、すべて入居者負担となります。

修繕用語の説明

破	損	……	こわれていたむこと。また、こわしていためること
汚	損	……	よごれていること。またはよごして傷つけること
は	く	離	…… はがれて離れること
紛	失	……	ものをなくすこと
滅	失	……	ものがなくなること
損	耗	……	使ってへること
腐	食	……	くさって形がくずれること。また、くさって機能不能となること
作動不良	……	……	動きがよい状態でないこと
作動調整	……	……	動きを整えて正しい状態にもどすこと
脱	落	……	抜けおちること
開閉不良	……	……	開け閉めしにくい状態
施錠不良	……	……	錠に鍵をかけにくい状態
不	陸	……	水平でないこと
た	わ	み	…… 弱り曲がること
機能不能	……	……	本来の機能を失う状態
陥	没	……	落ちこむこと
磨	耗	……	すりへること
漏	水	……	水が漏れること
詰	まり	……	ものが詰まること
排水不良	……	……	排水が十分行なわれないこと
絶縁不良	……	……	電気の伝導をたつ目的が損なわれること
断	線	……	電線等が切れて通じなくなること
特性不良	……	……	そのものだけが持つ性質がなくなること
接触不良	……	……	通電するための機器が十分機能しないこと

図 A

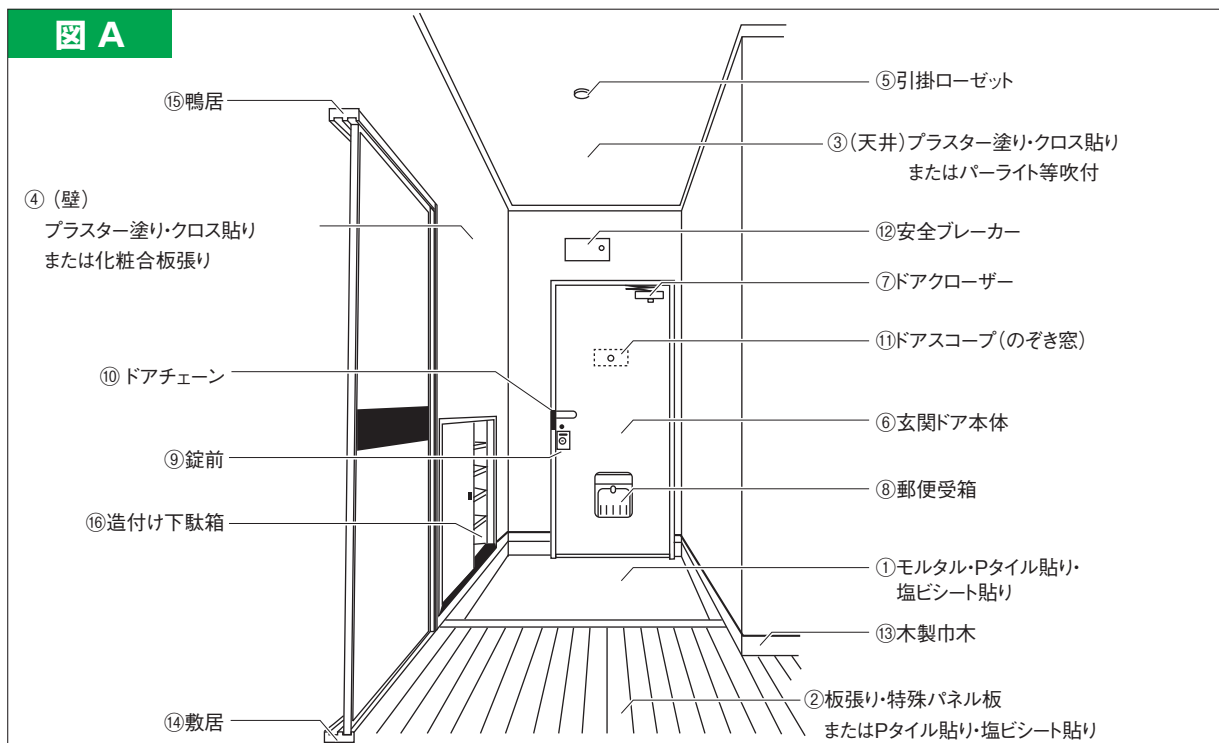


図 B

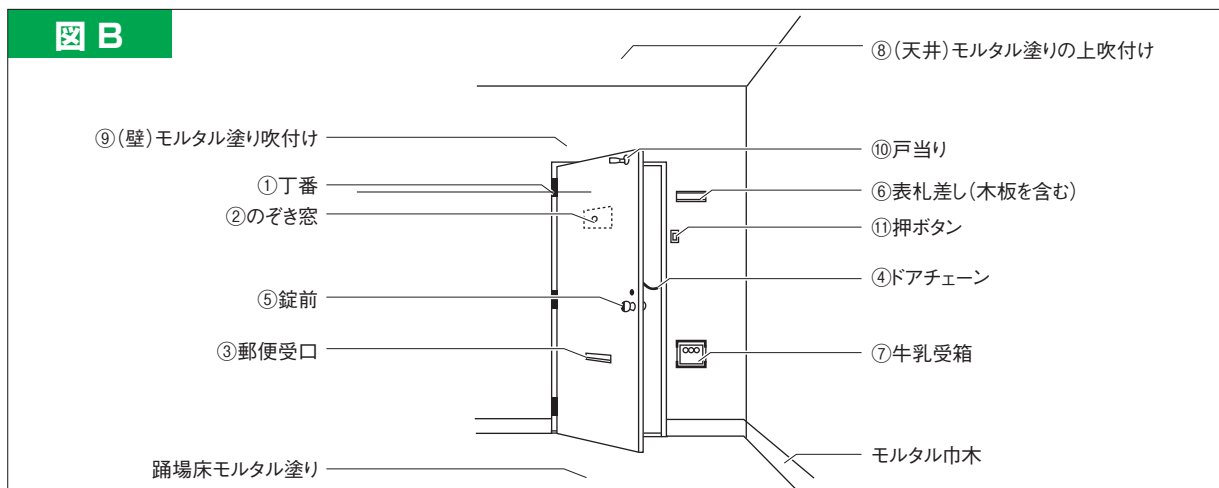


図 C

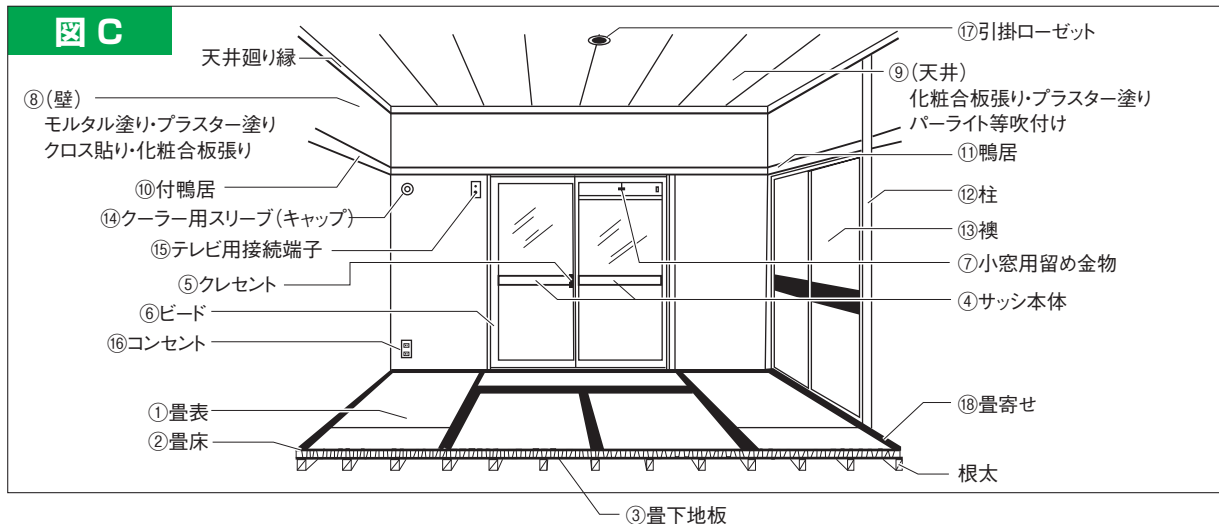


図 D

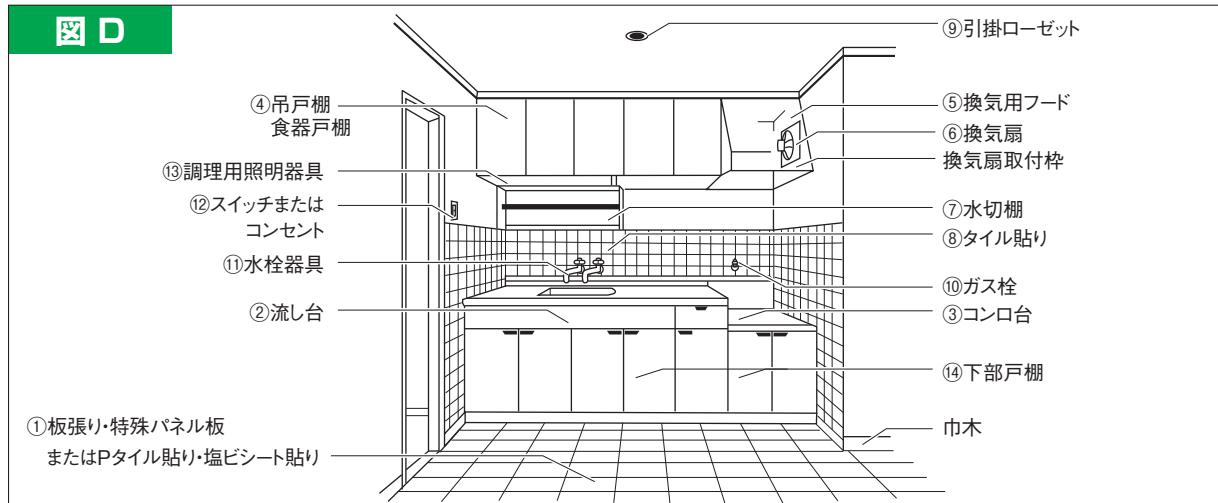


図 E

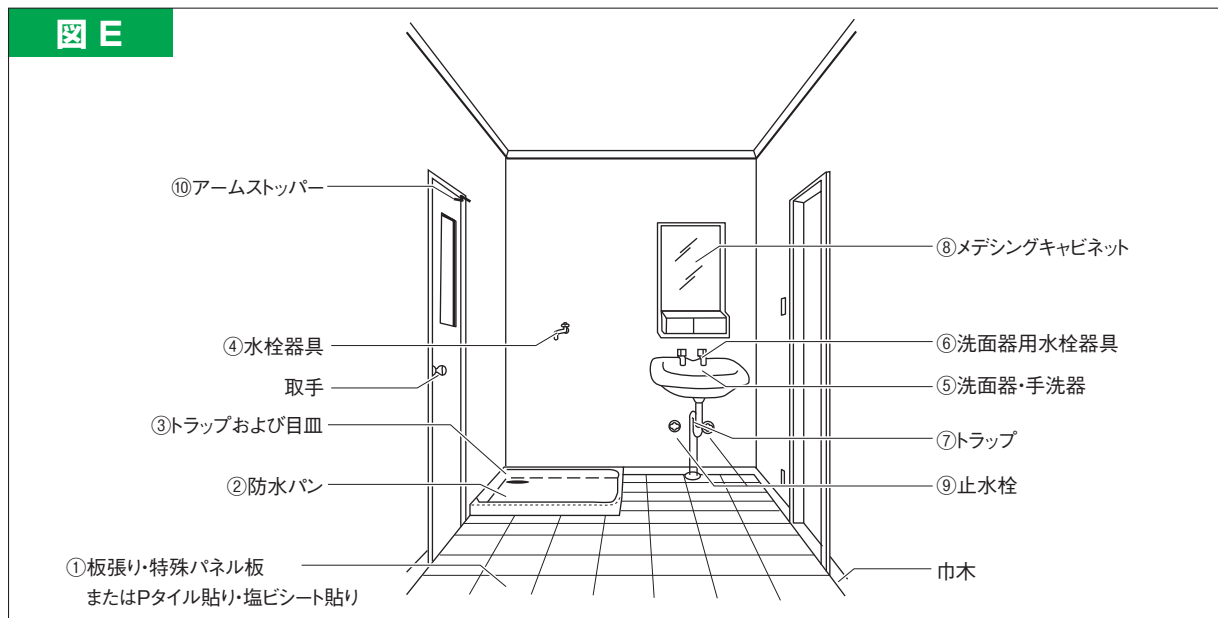
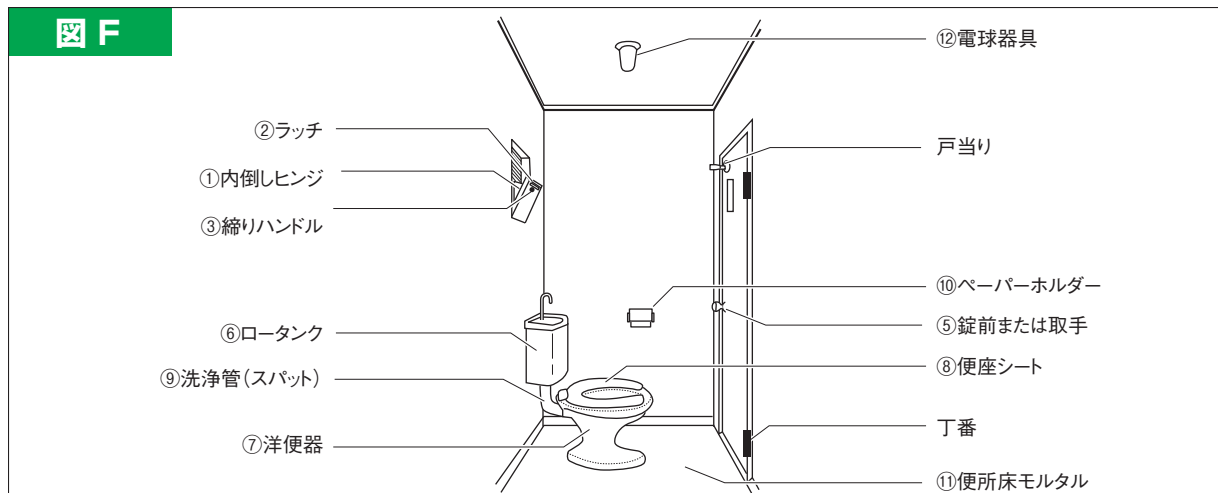


図 F



1. 建物専有部分

●建 築

項 目		図番号	内 容	負 担 区 分		備 考
				入居者	公 社	
① 建 具 関 係	玄 関 ドア	ドア本体・丁番	A-6 B-1 開閉不良・腐食		○	故意又は過失による場合は入居者負担
		錠前・取手	A-9 B-5 破損・紛失	○		
		ドアスコープ(のぞき窓)	A-11 B-2 目隠し蓋の破損・ガラス破損・ ドアスコープの脱落	○		
		郵便受箱	A-8 B-3 受箱の外れ・投入口蓋の破損	○		
		ドアクローザー	A-7 作動調整・破損		○	故意又は過失による場合は入居者負担
		アームストッパー	A-7に 準ずる 破 損	○		
		ドアチェーン	A-10 B-4 破 損	○		
		戸当り	B-10 戸当りゴム損耗・脱落・破損	○		
	窓	サッシ本体	C-4 開閉不良・腐食		○	故意又は過失による場合は入居者負担
		クレセント・ラッチ・締りハンドル・ 小窓用留め金物・引手・取手	C-5 C-7 F-2 F-3 施錠不良・破損	○		
		網 戸	破損・紛失・張替	○		
		ビード・パテ	C-6 ゆるみ・はく離 (経年劣化は公社負担)		○	故意又は過失による場合は入居者負担
		戸車・吊戸車	損耗・作動不良		○	
	サッシ	小窓内倒しヒンジ	F-1 破 損	○		作動不良は公社負担
		ドア本体・丁番	開閉不良・腐食		○	故意又は過失による場合は入居者負担
		錠前・取手・引手・ラッチ	破 損	○		作動不良は公社負担
		アームストッパー	E-10 破 損	○		
	金属製 ドア	戸当り	B-10 戸当りゴム損耗・脱落・破損	○		
		開き戸・引き戸	腐 食		○	故意又は過失による場合は入居者負担 浴室のみアルミ製に取替
			破 損	○		
		開き戸・引き戸(ラッピング仕様)	腐 食		○	故意又は過失による場合は入居者負担
			破 損	○		
	木製扉	襖	C-13 破 損	○		
		障子	破 損	○		
		襖紙・障子紙	破れ・汚損	○		
		引手・取手	破損・紛失	○		
		戸車・レール・丁番	折れ・曲り・破損	○		
		錠前・ラッチ	F-5 破 損	○		
		ドアストッパー	破 損	○		作動不良は公社負担

項 目			図番号	内 容	負 担 区 分		備 考
					入居者	公 社	
② 床 関 係	和 室 廻 り	畳下地板	C-3	下地板割れ・棧折れ		○	故意又は過失による場合は入居者負担
		畳 床	C-2	腐 食		○	
		畳表・縁	C-1	汚損・破れ・きず	○		
		畳寄せ	C-18	はく離・腐食		○	故意又は過失による場合は入居者負担
		敷 居	A-14	溝磨耗による建具の開閉調整		○	
		板張り		反り・割れ・腐食		○	
			汚損・きず	○			
	洋 室 廻 り	板張り・特殊パネル板	A-2	反り・割れ・腐食		○	故意又は過失による場合は入居者負担
				汚損・きず	○		
		Pタイル・塩ビシート	A-2	汚損・はがれ・割れ	○		
		巾 木	A-13	はく離・腐食		○	故意又は過失による場合は入居者負担
		敷 居	A-14	溝磨耗による建具の開閉調整		○	
	洗台 面所・ 所・	板張り・特殊パネル板	D-1 E-1	反り・割れ・腐食		○	故意又は過失による場合は入居者負担
				汚損・きず	○		
	浴 室	モルタル塗り・ モザイクタイル貼り・人造研出し		ひび割れ・はく離・漏水		○	ひび割れ1.5mm以上
				浮き・軽微なひび割れ	○		ひび割れ1.5mm未満
		スノコ(木製)		腐食		○	故意又は過失による場合は入居者負担
				汚損・破損	○		
		スノコ(FRP製)		腐食		○	故意又は過失による場合は入居者負担
				割れ	○		
	そ の 他	玄関土間・便所土間・ バルコニー土間	A-1 F-11	はく離・浮き・ひび割れ		○	故意又は過失による場合は入居者負担 ひび割れ1.5mm以上
				軽微な浮き・軽微なひび割れ	○		ひび割れ1.5mm未満

項 目		図番号	内 容	負 担 区 分		備 考
				入居者	公 社	
③ 天井・壁関係	天井	A-3 B-8	下地のはく離・ひび割れ		○	故意又は過失による場合は入居者負担 ひび割れ1.5mm以上
			軽微な浮き・軽微なひび割れ・破損・表面材のはく離	○		ひび割れ1.5mm未満
			たわみ・脱落		○	故意又は過失による場合は入居者負担
			破損・表面材のはく離	○		
		C-9	たわみ・脱落		○	故意又は過失による場合は入居者負担
			破損・表面材のはく離	○		
	壁	A-4 B-9 C-8	下地のはく離・ひび割れ		○	ひび割れ3.0mm以上
			軽微な浮き・軽微なひび割れ・破損・表面材のはく離	○		ひび割れ3.0mm未満
			たわみ・腐食		○	故意又は過失による場合は入居者負担
			汚損・破損	○		
		D-8	はく離・浮き		○	故意又は過失による場合は入居者負担
			破 損	○		
	その他	A-15 C-11	反り・ねじれ		○	故意又は過失による場合は入居者負担
		C-12	ガタつき		○	
		C-10	ガタつき・脱落		○	
			腐 食		○	
			木製出入口・窓枠			
			木製出入口・窓枠 (ラッピング仕様)	○		
			押入中棚板	○		
			造付け化粧棚	○		
			クローゼット棚	○		

項 目		図番号	内 容	負 担 区 分		備 考	
				入居者	公 社		
④ 備 品 ・ 雑 品 関 係	台 所 廻 り	流し台・コンロ台・下部戸棚 ユニットキッチン	D-2 D-3 D-14	腐 食		○	故意又は過失による場合は入居者負担
			汚損・破損・建具の開閉調整	○			
		吊戸棚 食器戸棚	D-4	腐食・脱落		○	故意又は過失による場合は入居者負担
				汚損・破損・建具の開閉調整	○		
		水切棚	D-7	腐 食		○	故意又は過失による場合は入居者負担
				ガタつき・脱落・破損	○		
	配管用金属板		腐 食		○	故意又は過失による場合は入居者負担	
	玄 関 廻 り	表札差し(木板を含む)	B-6	紛 失	○		脱落・腐食は公社負担
		牛乳受箱	B-7	破 損	○		
		造付け下駄箱	A-16	汚損・建具の開閉調整	○		
	バ ル コ ニ ー 廻 り	バルコニー手摺 バルコニー (手摺付:石綿板・アルミ板)		ガタつき・腐食		○	故意又は過失による場合入居者負担
		隔板(避難口)		破 損	○		原因者負担 火災等による緊急避難は公社負担
		物干金物		腐食・取付ボルトのゆるみ		○	故意又は過失による場合は入居者負担
			破損・取付ボルトの紛失	○			
	そ の 他	カーテンレール・タオル掛け		脱落・破損・たるみ	○		
		クーラー用スリーブ(キャップ)	C-14	破損・紛失	○		
		換気用ガラリ レジスター(フィルター)		汚損・破損・開閉調整	○		
		窓手摺・面格子		ガタつき・腐食		○	故意又は過失による場合は入居者負担
		ガラス		割 れ	○		網入りガラスによる熱伝導及び 鉄線の錆による破損は公社負担
		鏡		割 れ	○		
		住戸内手摺		破 損		○	故意又は過失による場合は入居者負担

●設 備

項 目		図番号	内 容	負 担 区 分		備 考
				入居者	公 社	
① 給排水衛生設備関係	給 水	D-11 E-4 E-6 E-9	パッキン・コマ取替 シャワー(ホース・ヘッド・フック)取替	○		パッキンを取り替えても漏水が止まらない場合は公社負担 シングルレバーの不具合、カートリッジ取替は公社負担
			給水・給湯管		○	故意又は過失による場合は入居者負担
	排 水		排水管 (台所・洗面所・洗濯機置場・浴室・便所・バルコニー)		○	//
			破損・詰まりによる漏水	○		
		E-3 E-7	腐食による漏水		○	故意又は過失による場合は入居者負担
			破損・詰まりによる漏水	○		
		E-3	目皿(中皿・わん)	○		腐食の場合は公社負担
			洗濯機置場ホース差入口 浴室扉貫通部、排水ホースホルダー(固定バンドを含む)	○		
	便 所 廻 り	F-7	接続部からの漏水		○	故意又は過失による場合は入居者負担
			破損・詰まり	○		取付金物腐食によるガタつきは公社負担
		F-8	便座・蓋	○		ボルトのゆるみによるガタつきは公社負担 ウォシュレットの作動不良は公社負担
		F-6	ロータンク		○	故意又は過失による場合は入居者負担
			破 損	○		
			タンク内附属部品		○	故意又は過失による場合は入居者負担
			フラッシュバルブ		○	
		F-9	洗浄管(スパット)		○	
		F-10	ペーパーホルダー タオル掛け	○		腐食は公社負担
		E-5	洗面器・手洗器	○		取付金物腐食によるガタつきは公社負担
	浴室廻り・その他		鎖・ゴム栓	○		
		E-8	洗面化粧台 メデシングキャビネット	○		取付金物腐食によるガタつきは公社負担
		E-2	浴室防水パン・洗濯機パン		○	故意又は過失による場合は入居者負担
			破 損	○		
			浴槽蓋	○		
② ガス設備関係			ユニットバス(浴室)		○	故意又は過失による場合は入居者負担
			作動不良		○	//
	ガス配管(台所・浴室・居室)	D-10	キズ・破損	○		
			腐 食		○	故意又は過失による場合は入居者負担
			腐食・開閉不良		○	
	ガスコンロ		破 損	○		作動不良は公社負担

項 目		図番号	内 容	負 担 区 分		備 考
				入居者	公 社	
設備関係 ②ガス	給湯器リモコン		破 損	○		作動不良は公社負担
	浴室換気乾燥機		破 損	○		
	排気筒(専用部分)		腐 食		○	故意又は過失による場合は入居者負担
設備関係 ③電 気 設 備	配 線		絶縁不良		○	故意又は過失による場合は入居者負担
		A-12	接触不良		○	
			損 耗		○	
	廻 り		破 損	○		作動不良等については公社負担
		C-16	破 損	○		
		C-16 D-12	破 損	○		
	照 明	A-5 C-17 D-9	破 損	○		故意又は過失による場合は入居者負担
		D-13 F-12	脱 落		○	
			破 損	○		
	そ の 他		破 損	○		作動不良等については公社負担
			破 損	○		
			破 損	○		
	押 ボ タ ン		破 損	○		作動不良は公社負担 モニタカメラ付インターホンも含む
		B-11	破 損	○		
			破 損	○		
	テ レ ビ 用 接 続 端 子		損 耗		○	故意又は過失による場合は入居者負担
		C-15	損 耗		○	
			作動不良		○	
	電 話 用 接 続 端 子		破 損	○		紛失・故意又は過失による場合は入居者負担
			破 損	○		
			作動不良		○	

- (摘要) 1. 入居(契約日)後3ヶ月以内に修繕が必要となった場合は公社負担とします。
2. 負担区分表の用語の取扱いについて
1)「腐食」は腐食して機能不能となった場合に使用します。
2)「ガタつき」で使用に支障のない程度でのガタつきは修繕の対象外とします。
3. 1階木造床の床下りに原因して修繕が必要となった場合は公社負担とします。
4. 最上階・上階の浴室または外壁からの漏水に伴う修繕は公社負担とします。
5. 入居者で設置したもので修繕が必要になった場合は入居者負担とします。
6. 負担区分により公社負担となる場合においても、入居者の責となる故意または過失による場合の修繕はすべて入居者負担とします。

2. 建物共用部分

● 建 築

項 目		内 容	負 担 区 分		備 考
			入 居 者 共同負担	公 社	
① 外 壁 関 係	バルコニー壁 屋根庇小庇	モルタル塗り コンクリート下地の上吹付	漏水・ひび割れ・はく離	○	ひび割れ巾1.5mm以上
			表面塗装材のはく離・汚損	○	計画修繕で実施
	その他	縦樋及び樋持ち金物	腐食・脱落・漏水	○	故意又は過失による場合は 原因者負担
			詰 り	○	
		棟番号表示文字類	腐食・脱落・はく離	○	故意又は過失による場合は 原因者負担
② 階段室・エレベーターホール・廊下関係	天井壁	モルタル塗り・ コンクリート下地の上吹付け	漏水・ひび割れ・はく離	○	ひび割れ巾1.5mm以上
			表面塗装材のはく離・汚損	○	計画修繕で実施
	階段・踊場床	モルタル塗り・コンクリート造 (側溝ノンスリップを含む)	漏水・ひび割れ・はく離・排水不良・ ノンスリップ剥がれ (浮き・軽微なひび割れを除く)	○	ひび割れ巾1.5mm以上
	エレベーターホール床	モルタル塗り及びモルタル下地の 上・塩ビシート貼り (側溝中継排水口を含む)	漏水・ひび割れ・はく離・排水不良・ 中継排水口腐食(浮き・表面材の 剥離・軽微なひび割れを除く)	○	ひび割れ巾1.5mm以上
	手摺・サッシ・鋼製扉	踊場手摺・柵 廊下手摺	ガタつき・腐食(汚損を除く)	○	故意又は過失による場合は 原因者負担
		共用廊下・ エレベーターホール廻りサッシ	開閉不良・腐食 施錠不良(附属金物含む)	○	
		メーター点検扉・屋上点検用蓋・防火扉	開閉不良・腐食 施錠不良(附属金物含む)	○	
		ダストシュート投入口取出口扉	開閉不良・腐食 施錠不良(附属金物含む)	○	
	その他	階段室・エレベーターホール 掲示板(掲示面名札差し)	損耗・腐食(ガタつき・汚損・紛失を除く)	○	網入りガラス等の構造による 熱割れ・錆割れは公社負担 (故意または過失による場合は 原因者負担)
		ガラス	割 れ	○	
		集合郵便受	開閉不良・丁番腐食	○	
		雨水排水口	漏水・腐食	○	
③ 屋 上 関 係		モルタル塗り・ コンクリート下地の上吹付け	漏水・ひび割れ・はく離	○	ひび割れ巾1.5mm以上
			汚損・表面塗装材のはく離	○	計画修繕で実施
	ドア・サッシ		開閉不良・腐食 施錠不良(付属金物含む)	○	故意又は過失による場合は 原因者負担
	露出用防水		漏水(汚損・清掃を除く)	○	
	立上り防水押え テレビアンテナ用架台		漏水・ひび割れ・はく離	○	
	雨水排水口		漏水・腐食	○	
			詰り・清掃	○	危険箇所は公社負担
	屋上物干金物 屋上フェンス 屋上手摺 高置水槽架台(鉄製)		ガタつき・腐食 取付ボルトのゆるみ	○	

●設 備

項 目			負 担 区 分		備 考
			入 居 者 共同負担	公 社	
①給排水・ガス設備関係	給 水	給水配管		○	故意又は過失による場合は 原因者負担
		消火栓		○	
	排 水	雨水排水管・雑排水管・ 汚水管(目皿などを含む)	腐食・漏水・排水不良	○	
			清掃不備による排水不良及び 漏水・詰り・紛失	○	
	ガ ス	ガス配管	腐 食	○	
		排気筒(共用筒)	腐食・脱落・機能不良	○	
②電 気 設 備 関 係	配 線 廻 り	幹線・副幹線・共用灯配線	絶縁不良	○	故意又は過失による場合は 原因者負担
		配電盤・分電盤	腐食・損耗	○	
		ブレーカー類・開閉器	損耗・接触不良	○	
		スイッチ・コンセント (プレート含む)自動点滅器	損耗・作動不良	○	
	照 明	照明器具 (グローブ・電球・蛍光灯・ 点灯管を含む)	腐食・損耗	○	破損は原因者負担
			破損・紛失・球切れ・割れ	○	
	照 明 廻 り	誘導灯(蛍光灯含む)	腐食・損耗	○	故意又は過失による場合は 原因者負担
			球切れ	○	
		非常灯(蛍光灯含む)	腐食・損耗	○	
			球切れ	○	
	テ レ ビ 共 聴 ア ン テ ナ 廻 り	共聴用アンテナ支持金物	腐食・脱落・損耗	○	故意又は過失による場合は 原因者負担
		共聴用アンテナ(支柱含む)	腐食・折れ・曲り・損耗	○	
		増幅器	作動不良	○	
		分配・整合器	作動不良	○	
		同軸ケーブル	断線・特性不良	○	
		火災報知器	作動不良	○	
		避雷設備	腐食・損耗	○	
	そ の 他	エレベーター	内部の汚損・破損・マット等交換	○	故意又は過失による場合は 原因者負担
			保守点検	○	
		消防用設備 (消火設備(消火器・付属品) 警報設備 避難設備 非常用電源設備)	汚損・破損・紛失	○	故意又は過失による場合は 原因者負担 (火災、訓練による消火剤の 入れ替えは公社負担)

3. 屋外附帯

●建築

項 目		内 容	負 担 区 分		備 考
			入 居 者 共同負担	公 社	
屋 外 施 設 関 係	自 転 車 集 合 場 置 場	鉄骨本体(屋根・柱)		○	破損は原因者負担
		腰壁カラー鉄板・腰壁ブロック 車止めパイプ		○	ひび割れ巾3mm以上 破損は原因者負担
		モルタル塗り(土間) コンクリート地(土間)		○	破損・汚損は原因者負担
	駐 車 場	コンクリート舗装 アスファルト舗装 車止めブロック 区画線		○	破損・汚損は原因者負担
	道 路 歩 道 廻 り	コンクリート舗装 アスファルト舗装		○	
		側 溝	○		破損は原因者負担
		マンホールの蓋		○	
	遮 蔽 安 全 柵	ブロック塀 コンクリート塀		○	ひび割れ巾3mm以上
		柵・フェンス・ガードレール 車止めパイプ		○	
	が け ・ 敷 地 境 界 廻 り	擁壁 (石積コンクリート・ブロック・鉄筋コンクリート)		○	
		団地内敷地		○	
			○		
		団地内危険のり面		○	
				○	1年に1回
		団地内地盤面		○	遊具廻りの排水不良・水溜りを除く
	そ の 他	団地内案内板 屋外掲示板		○	
		ダストコンテナ(車を含む)		○	コンテナ蓋の損耗・紛失を除く
		屋外物置		○	破損は原因者負担
			○		
		カーブミラー・道路標識		○	破損は原因者負担
		国旗台・ポール		○	撤去は公社負担
公 園 施 設 関 係	●ジャングルジム ●ラダー ●鉄棒 ●すべり台 ●ブランコ ●シーソー (その他遊器具)	本体部の腐食 接合部のはずれ		○	遊具施設の撤去は公社負担
		汚損・錆 附属品の損耗		○	破損は原因者負担
		ひび割れ・ガタつき・モルタルはく離 (コンクリート製モルタル塗り)		○	
	砂 場	排水不良・モルタルはく離		○	
		砂補充	○		ただし、公社点検時に必要と 認めた場合は公社負担
	パ ー ゴ ラ ・ ベ ン チ	腐食・損耗		○	
造 園 施 設 関 係	樹 木	道路および建物に危険、障害を伴う 枝払い・枯木除去・倒れ樹木の伐採		○	維持管理は原則入居者共同負担
		剪定・枝払い・施肥・伐採・消毒・ 芝刈り・除草(支柱・看板類を含む)	○		

●設 備

項 目		内 容	負 担 区 分		備 考
			入 居 者 共同負担	公 社	
給排水・ガス設備関係	給水廻り	給水配管		○	
		バルブ		○	
		カギ式散水栓(水栓柱ボックス)		○	
		屋外消火栓		○	
		受水槽・高置水槽・高架水槽	機器の作動不良・漏水・清掃・薬品	○	
			差 水	○	
	排水・ガス廻り	排水管・柵(雨水・污水)	陥没・樹木の根詰りによる排水不良	○	
			破損・詰り・清掃不備による排水不良	○	破損・詰りは原因者負担
		排水柵・蓋(雨水・污水)	陥没・蓋の腐食	○	破損は原因者負担
		U型・L型・V型 雨水側溝	陥没・極度な排水不良	○	
			詰り・清掃不備による排水不良	○	破損・詰りは原因者負担
		浄化槽	機器の作動不良・蓋の腐食・薬品	○	
			清 掃	○	
		ガス配管	腐 食	○	
電気設備関係	屋外灯・自転車置場照明器具 (スイッチ・自動点灯器を含む)		腐食・損耗・作動不良	○	破損は原因者負担
	電灯・蛍光灯・水銀灯・点灯管		球切れ・割れ	○	
	電 柱		腐食・倒れ	○	
	地下ケーブル配線・架空配線		損耗・絶縁不良・断線	○	

(摘要)

- 団地内危険のり面は賃貸敷地内とし公社が危険箇所と判断するものについて、該当団地・危険箇所を指定し、1年に1回の除草を公社負担で行います。
※公社共用部管理団地を除く
- 賃貸敷地内で池・ガケまたは交通量の激しいところに隣接する箇所について、公社が危険と判断する場合のフェンス設置および張り替えなどの修繕は公社負担で行います。
- 環境整備で公社が実施した建築物・屋外附帯施設など、その他公社の規格に適合するものは管理対象とし負担区分表を適用します。
(注)ただし、消耗品・備品関係については管理対象外とし、入居者共同負担とします。
- 屋外附帯施設などで公社以外で設置のものは設置者負担とします。
- 污水・雑排水・雨水管、排水柵、その他共同施設(建物共用部等)及び敷地の清掃は入居者共同負担とします。
- (建物・屋外)共用部施設の電気・水道・ガス使用料は入居者共同負担とします。
- 污水处理施設については、公社が定める維持管理費(污水处理費)を入居者共同負担とします。
- 公社共用部管理団地における建物共用部照明器具の腐食・損耗・作動不良の修繕は公社負担。(破損は原因者負担)
管球交換は入居者共同負担。(破損は原因者負担)
- 共用部分の負担区分のうち公社負担となる場合においても、使用者の責となる故意または過失によるものは原因者負担とします。

4. 集会所および共同浴場〔建築・設備〕

(項目欄の集は集会所、浴は共同浴場を示します。)

項 目		内 容	負 担 区 分		備 考
			入居者共同負担(集会所収益金を含む)	公 社	
屋根・屋上	集・浴	露出防水 モルタル防水 鉄板葺 排水口金物	漏水・はく離・脱落	○	
		清 掃	○		破損・詰りは原因者負担
外 壁 廻り	集・浴	モルタル塗りの上吹付け 不燃材料張りの上塗装 その他仕上 樋および樋持ち金物 手摺、柵、床下換気孔 棟番号表示文字	漏水・腐食・脱落・はく離・ひび割れ (浮き・軽微なひび割れを除く)	○	ひび割れ巾1.5mm以上 (表面塗装材のはく離・汚損は計画修繕で実施)
		外廻り建具 (戸車、丁番附属金物、 附属部品を含む)	開閉不良・腐食 施錠不良(附属金物・部品含む) 損耗・作動不良(戸車・吊戸車)	○	
天井・壁・床内廻り	集・浴	石こうボード、コンクリート打放し、 石綿板張りの上(ペンキ塗り・ クロス貼・吹付け)化粧ボード、 化粧合板、板張り、ベニヤ張り、 プラスター塗り、モルタル塗り、 タイル貼り、Pタイル貼り、 塩ビシート貼り、畳敷き、その他仕上、 敷居、鴨居、木製出入口枠、押入中棚板	腐食・はく離・ひび割れ・たわみ・ たるみ・脱落 (浮き・軽微なひび割れを除く)	○	ひび割れ巾 (天井1.5mm以上 壁・床3mm以上)
			汚損・破損・さしみ・反り・磨耗・ 表面材のはく離	○	
		内廻り建具 (レール、戸車、丁番、附属金物、 附属部分を含む)	腐 食	○	
			開閉調整・反り・建具附属金物・ 部品の損耗・紛失	○	破損は原因者負担
給排水衛生設備	集・浴	給水・給湯管	腐食・漏水	○	
		水洗器具・シャワー器具	腐食・漏水	○	
			パッキン磨耗	○	
		排水管・トラップ・目皿、中皿、 わん(流し・洗面器・手洗器)	腐食・漏水	○	
			詰り・清掃・紛失	○	
	浴	浴槽・貯水槽	腐食・漏水・はく離	○	階段単位の浴場は8戸全部が 利用している場合に限る
	集・浴	洗面器(鎖、ゴム栓を含む) 手洗器	漏水・ガタつき・損耗	○	破損は原因者負担
		便器(便座・ペーパーホルダー含む)	紛失・詰り	○	
	集	ロータンク・ハイタンク タンク内附属部品 フラッシュバルブ洗浄管・スパット	漏水・ガタつき・腐食 作動不良	○	破損は原因者負担
ガ ス 設 備	集・浴	ガス栓・ガス配管	腐 食	○	
			ガス栓の開閉不良	○	
	浴	フロ釜・ボイラー・バーナー・ シャワー用給湯器	機能不良	○	階段単位の浴場は8戸全部が 利用している場合に限る
	集	湯沸器	腐食・機能不良	○	
	浴	排気筒・煙突	脱落・機能不良	○	階段単位の浴場は8戸全部が 利用している場合に限る

項 目		内 容	負 担 区 分		備 考
			入居者共同負担 (集会所収 益金を含む)	公 社	
電 気 設 備	集・浴	電気配線・ブレーカー		○	
		スイッチ・コンセント・引掛ローゼット		○	
		照明器具 白熱灯・蛍光灯・点灯管	○		
				○	
備 品 ・ そ の 他	集	吊戸棚・水切棚・流し・コンロ台		○	
	浴	扉の開閉調整	○		破損は原因者負担
		机・椅子・黒板・掲示板	○		公社管理の場合は公社負担
	集・浴	脱衣箱・ベビー寝台・下足箱 傘立て・スノコ板	作動不良・腐食・損耗・ 扉の開閉調整 汚損・紛失	○	破損は原因者負担
		換気扇・扇風機 冷暖房機器・温水器			
料 使 金 等 用	集 浴	ガラス・鏡	○		
		電気・ガス・水道の使用料金・ 燃料費・清掃	○		

(適用)

1. この負担区分は団地の集会所および共同浴場(階段単位に設置した浴場を含む)に適用します。
2. 負担区分により公社負担となる場合においても使用者の責となる故意または過失によるものは、原因者負担となります。

5. 退去跡補修費等負担基準

項 目		単 位	基準になる状況	施工方法	負担区分	
					退去者	公 社
鋼製建具および金物	ドア本体	ヶ所	経年損耗等による建具の調整又は破損（戸車取替含む）	補修又は調整		○
	玄関扉窓・出入口	m	器物等による塗装等の剥がれ、傷などの破損 落書き、シール、油のよごれ、たばこのヤニ等簡易な清掃で落ちない汚損	補修又は塗替	○	
	付属金物等 （ドアスコープ・郵便受箱・丁番・ドアクローザー・ドアチェーン・戸当り・クレセント・引手・取手・アームストッパー・締りハンドル・小窓用留金具・小窓内倒しヒンジ）	ヶ所 m 個	器物等による塗装等の剥がれ、傷などの破損 落書き、シール、油のよごれ、たばこのヤニ等簡易な清掃で落ちない汚損		○	
		個	経年損耗、錆等による建具の調整及び修理	補修・塗替又は取替		○
錠前	錠	本	破損	取替（錠のみ）	○	
			入居時の鍵紛失 （入居時にお渡しした全ての錠の返還がない場合）	取替（シリンダー錠含む）	○	
	錠 シリンダー錠	セット	管理上錠の交換	交換		○
		個	錠本体の破損、取手・握玉の破損 公社指定以外の錠に取り替えたもの（公社が許可したものを除く）	取替	○	
木製建具および金物	居室内木製建具 （柱・鴨居・敷居・棧・廻縁・額縁・その他） （注）襖及び障子を除く	ヶ所	経年による腐食、汚損、破損又は損耗	補修又は取替		○
		枚	切傷、カキ傷、インク、シミなどによる汚損又は破損と認められるもの	クリーニング 補修又は取替	○	
			経年による腐食	補修又は取替		○
	金物 （戸車・レール・引手・丁番・錠前・ラッチなど）	個	故意又は過失による汚損、破損又は滅失	取替	○	
			経年による金具の破損			○
	襖紙・障子紙	枚	日常生活による通常の汚損 （取手部分等の手あか、日焼け等）	貼替		○
			故意又は過失による破損		○	
	襖・障子の縁及び骨 引手・その他の金物	組	故意又は過失による汚損又は破損 器物等による汚損、破損又は滅失	補修又は取替	○	
		枚	乾湿によるねじれ、反りなどによる開閉不能 ※ 框、枠の破損したものは障子1枚の取替			○
畳表および畳床	畳表・縁	帖	故意又は過失による汚損、破損又は臭気等	表替	○	
			雨漏による汚損及び腐食 日常生活による通常の汚損又は破損（すり切れ・日焼け等）			○
	畳床	帖	こげ穴、切傷等が床まで達しているもの	床替	○	
			畳床の腐食			○
床	各種床仕上材 （塗装面含む）	m	日常生活による通常の汚損及び経年損耗による破損	（クリーニング） サンダー掛け ワックス掛け 補修又は貼替		○
		ヶ所 m	器物等で、故意又は過失によるすり傷、切傷、こげ跡、板割れ等の破損	補修又は貼替	○	

項 目		単 位	基準になる状況	施工方法	負担区分	
					退去者	公 社
天井・壁等	各種天井・壁等仕上材 (塗装面含む)	㎡	故意又は過失による破損、汚損又は臭気等釘やネジ釘等を使用した跡の穴などの破損クレヨン、エンピツ等による落書、油のよごれ、たばこのヤニ、お香等簡易な清掃で落ちない汚損	パテ処理の上塗装 塗替 貼替 又はクリーニング	○	
			日常生活による通常の汚損及び経年損耗による汚損又は破損	補修又は塗替、 貼替		○
ガラス・網戸	ガラス	㎡	破損したもの (小さなヒビ及び第三者による破損を含む)	取替	○	
			日常生活による汚損で簡易な清掃で落ちるもの	クリーニング		○
			日常の清掃を怠った汚損	クリーニング又は 取替	○	
			網入ガラスで熱伝導によるもの及び鉄線の錆による破損	取替		○
	パテ	m	はく離	補修		○
	ビード	m	破損及びカビ等による汚損	補修又は取替	○	
			たるみ			○
	網戸	ヶ所	故意又は過失による汚損又は破損	補修又は取替	○	
			経年損耗による汚損又は破損			○
備品その他	水切棚 アルミ製 ステンレス製	ヶ所	日常生活による腐食	補修又は取替		○
			油等による著しい汚損 日常の清掃を怠った汚損	クリーニング	○	
			日常生活による汚損で簡易な清掃で落ちるもの			○
			故意又は過失による破損又は紛失	補修又は取替	○	
	吊り戸棚 食器戸棚	ヶ所 枚	日常生活による汚損	クリーニング又は 塗装		○
			日常の清掃を怠った油等の汚損		○	
			表面材等の破損	補修又は取替	○	
			故意又は過失による破損又は滅失		○	
			経年による取付のゆるみ、扉の反りによる開閉不良			○
	造付け下駄箱	ヶ所 枚	故意又は過失による破損又は滅失	補修又は取替	○	
			日常生活による破損又は腐食			○
	流し台・コンロ台 ステンレス製シンク・及び調理台 ユニットキッチン・配管用金属板	ヶ所	経年損耗による漏水又は破損	補修又は取替		○
			故意又は過失による破損又は滅失		○	
	下部戸棚	ヶ所	日常生活による汚損又は剥がれ	クリーニング又は 貼替		○
			故意又は過失による破損又は滅失 日常の清掃を怠った著しい汚損		○	
			経年損耗による腐食又は破損	補修又は取替		○

項 目		単 位	基準になる状況	施工方法	負担区分	
					退去者	公 社
備 品 ・ そ の 他	物干金物	ヶ所	故意又は過失による曲がり、ねじれ、 止め付ボルトの折れなどの破損又は紛失 経年による止め付け・アンカー部分のはずれ 溶接部分のはずれ又は腐食	補修又は取替	○	
	隔板 (バルコニー・避難用) 避難用ハッチ 目隠し板	ヶ所	故意又は過失による破損及び落書きなど の汚損	塗装・補修又は取 替	○	
			経年損耗による汚損又は破損	補修又は取替		○
	カーテンレール (ランナー含む)	本	破損又は変形したもの ランナーの紛失 取り外されているもの又は撤去したもの	取替又は補充	○	
		個	錆による腐食の取替 経年損耗等により外れているものの取付 け直し	取付又は取替		○
	表札差し (木板を含む)	ヶ所	破損又は紛失 (第三者による破損を含む)	取替	○	
			経年による腐食			○
	集合郵便受	個	破損又は変形したもの 鍵を滅失したもの 鍵の破損 故意による破損 (第三者による破損を含む)	補修又は取替	○	
			経年損耗による丁番等の破損	取替		○
	牛乳受箱	個	故意又は過失による破損 (第三者による破損を含む)	取替	○	
			日常生活による破損又は汚損	補修又は取替		○
	クーラー用 スリーブ (キャップ)	ヶ所	破損又は紛失	取替	○	
	各所の手摺 面格子	ヶ所	故意又は過失による破損 (第三者による破損を含む)	補修又は取替	○	
			経年損耗による腐食又は破損			○

項 目	単 位	基準になる状況	施行方法	負 担 区 分	
				退去者	公 社
給排水・衛生設備関係	ヶ所 個	著しい汚損、破損、ひび割れ、紛失又は損耗	補修又は取替 クリーニング	○	
		日常生活による汚損又は破損			○
	個	故意又は過失による本体及び部品の破損 日常の清掃を怠った著しい汚損	補修又は取替	○	
		日常生活による汚損又は破損	クリーニング 補修又は取替		○
	ヶ所 個	故意又は過失による破損又はひび割れ	補修又は取替	○	
		経年による作動不良			○
	個	故意又は過失による破損 簡易な清掃で落ちない著しい汚損	補修又は取替	○	
		経年による腐食又は作動不良			○
		故意又は過失による破損	補修又は取替	○	
		経年による腐食又は作動不良			○
	個	本体(トラップ)の破損による取替	取替		○
		経年による腐食又は水漏れ			
		目皿、中皿、わんの破損又は滅失したもの (菊座含む) 汚物等の詰まりのあるもの		○	
	ヶ所	器物による傷等、故意又は過失による破損 (金属ブラシ等による傷) 排水栓及び鎖の破損又は紛失 化粧鏡、物干しバー、フック、手摺の破 損又は滅失 日常の清掃を怠った著しい汚損	補修、清掃又は取 替	○	
		水あか等日常生活による汚損			○
		経年による腐食又は水漏れ	補修又は取替		○
	ヶ所	器物による傷等、故意又は過失による破損 (金属ブラシ等による傷) 排水栓及び鎖の破損又は紛失 日常の清掃を怠った著しい汚損	補修、清掃又は取 替	○	
		水あか等日常生活による汚損			○
		経年による腐食、水漏れ又ははく離	補修又は取替		○
	ヶ所	故意又は過失による破損	補修又は取替	○	
		通常使用による作動不良			○

項 目		単 位	基準になる状況	施行方法	負 担 区 分	
					退去者	公 社
電 気 設 備 関 係	電球 蛍光灯管 点灯管類	本 又は 個	滅失又は玉切れしたもの	取替	○	
	白熱灯器具、 蛍光灯器具 (照明カバー含む) (当初より設置されている器具)	ヶ所	故意又は過失による破損又は紛失 油の汚れ、たばこのヤニ、お香等簡易な 清掃で落ちない著しい汚損 模様替え等により器具を交換したもの 日常の清掃を怠った著しい汚損	クリーニング 補修又は取替	○	
			日常生活による汚損又は破損			○
	各種プレート 各種スイッチ (押しボタン・タイマースイッチ・連動 スイッチ・熱センサースイッチを含む) コンセント・引掛ローゼット インターホン・ブザー及びチャイム コール押しボタン・住宅情報盤 テレビ用端子 電話用端子	ヶ所	故意又は過失による破損又は滅失 油の汚れ、たばこのヤニ、お香等簡易な 清掃で落ちない著しい汚損 日常の清掃を怠った著しい汚損	クリーニング 補修又は取替	○	
			日常生活による汚損 各種スイッチ等の経年損耗により作動不 良による取替			○
	分電盤	ヶ所 及び m	故意又は過失による破損又は滅失 分岐配線しているもの (クーラー、電磁調理器等の配線) 日常の清掃を怠った著しい汚損	クリーニング 補修又は取替	○	
			日常生活による汚損 経年損耗による作動不良			○
	電気温水器 給湯器	ヶ所	コントロールパネルの著しい汚損又は破損	クリーニング 補修又は取替	○	
			経年損耗による作動不良	補修又は取替		○

項 目		単 位	基準になる状況	施行方法	負 担 区 分	
					退去者	公 社
換 気 設 備 関 係	台所換気扇(一般型) 天井換気扇	ヶ所	故意又は過失による破損 油等による著しい汚損(本体内外部、フ ィルター等) 日常の清掃を怠った著しい汚損	クリーニング 補修又は取替	○	
			経年損耗による作動不良 日常生活による汚損			○
	排気シャッター	ヶ所	故意又は過失による破損 油等による著しい汚損(本体内外部、フ ィルター等) 日常の清掃を怠った著しい汚損	クリーニング 補修又は取替	○	
			経年損耗による作動不良 日常生活による汚損			○
	換気フード 換気用ガラリ	ヶ所	破損又は紛失	取替	○	
			経年損耗による作動不良 日常生活による汚損	クリーニング 補修又は取替		○
	レンジ用ファン (特殊型)	ヶ所	故意又は過失による破損 油等による著しい汚損(本体内外部、フ ィルター等) 日常の清掃を怠った著しい汚損	クリーニング 補修又は取替	○	
			経年損耗による作動不良 日常生活による汚損			○
	ダクト用ファン (特殊型)	ヶ所	故意又は過失による破損 油等による著しい汚損(本体内外部、フ ィルター等) 日常の清掃を怠った著しい汚損	クリーニング 補修又は取替	○	
			経年損耗による作動不良 日常生活による汚損			○
	クーラー等 空調機	ヶ所	故意又は過失による破損 油等による著しい汚損(本体内外部、フ ィルター等) 日常の清掃を怠った著しい汚損	クリーニング 補修又は取替	○	
			経年損耗による作動不良 日常生活による汚損			○
ガ ス 設 備 関 係	ガス栓 ガスカラン ガスコンロ	ヶ所	つまみ破損 油等の著しい汚損 日常の清掃を怠った著しい汚損	クリーニング 補修又は取替	○	
			日常生活による汚損			○
	埋込み ボックス	ヶ所	故意又は過失によるふた・つまみの破損 又は滅失 日常の清掃を怠った著しい汚損	補修又は取替	○	
			日常生活による汚損	クリーニング 補修又は取替		○
	浴室換気(乾燥)機・給湯器 (リモコン含む)		経年損耗による作動不良	補修又は取替		○
	ガス漏警報機		経年損耗による作動不良	補修又は取替		○
雑 ・ そ の 他	個人で取り付けた棚 クーラー配線 テレビ配線 引掛金物など 各種配管 浴槽及び風呂釜	一式 m ヶ所	退去時に撤去	撤去又は補修	○	

(備考)

1. DIY届出書を提出し、所定の手続でDIYを行った場合は、退去跡補修費等負担基準を適用せず「DIY対象項目」の範囲内で退去者負担を免除します。ただし、棚や手摺等は退去者の負担にて撤去していただきます。

DIYの取扱いについて（対象団地のみ）

DIY (Do it Yourself) 住戸とは

DIYとは、英語のDo It Yourself（ドゥ イット ユアセルフ）の略語で、自分の手で何かを作ったり修理したりすることとされています。

これまでの賃貸住宅では、壁にペンキを塗ったり、壁にくぎを打ったりしたいと思っても、貸主の許可が必要だったり、退去するときに元に戻すこと（原状回復義務）が条件であったりと色々な制約がありました。

そこで、住宅内部の一部（次頁「DIY対象項目」参照）について、原状回復義務を緩和し、入居者の皆様の好みの住まいづくりをしていただけるようにいたしました。

DIYを行うには、担当のセンター（4・5ページ参照）に「DIY届出書※」の提出が必要です。

なお、「DIY届出書」を提出されずにDIYを行われた場合は、原状回復義務が生じる場合がありますのでご注意ください。

※DIY届出書は下記の公社DIY制度「DIY de 賃貸 つくろう家」のホームページからでもダウンロードできます。

<https://www.osaka-kousha.or.jp/oph-search/topics/tsukurouya-smalio/whats/>



1.対象団地（令和4年2月現在）

エリア	団地名	エリア	団地名	エリア	団地名
池田市	五月丘	寝屋川市	香里三井K	堺市南区	原山台
吹田市	千里山田西		打上		原山台B
茨木市	茨木郡山	交野市	星田		庭代台
高槻市	下田部	門真市	門真A		庭代台B
	下田部B		門真B		鴨谷台
	下田部C	大阪市平野区	喜連		鴨谷台B
	柱本	堺市南区	茶山台	泉大津市	赤坂台
枚方市	牧野		茶山台B		さつき
	牧野B		三原台	岸和田市	加守
	村野		三原台C		岸和田天神山
	招堤		晴美台		岸和田天神山B
	招堤B		晴美台B	貝塚市	貝塚中央
	招堤C		晴美台C	泉南郡熊取町	熊取
	香里三井		晴美台D		熊取B
寝屋川市	香里三井B		槇塚台		
	香里三井C		高倉台		

2.DIY対象項目

DIYの部位	DIYとして行い得る項目	DIY実施の条件
木部	釘、ビス打ち	<ul style="list-style-type: none"> ・スイッチ、コンセントを中心に横幅30cmの範囲（床から天井まで）は電気配線が埋め込まれていますので釘打ち等を行わないでください ・また、それ以外の部分も電気配線が埋め込まれていないか注意し、電気配線部分には釘打ち等行わないでください ・壁や天井の強度についてはご入居様をご確認ください ※コンクリート部、プラスター（しっくい）壁には釘、ビス等は使用できません 3cm以上の釘・ビスを使用するとコンクリート下地まで達する可能性がありますのでご注意ください。
	塗装替え	塗装可能範囲は塗装仕上げの部分に限ります
床	クッションフロアシート貼り替え	フローリング等に仕上げを変更することはできません
壁	塗装替え	<ul style="list-style-type: none"> ・塗装可能範囲は塗装仕上げ及び、クロス（壁紙）仕上げの部分に限ります ・使用できる塗料は刷毛、ローラーで塗装できるものに限ります（左官仕上げは不可） ・塗装面にクロス（壁紙）は貼れません ※はがせるシール壁紙を使用することはできますが、退去時にご入居様様が撤去してください
	クロス（壁紙）の貼り替え	
天井	塗装替え	<ul style="list-style-type: none"> ・塗装可能範囲は塗装仕上げ及び、クロス（壁紙）仕上げの部分に限ります ・使用できる塗料は刷毛、ローラーで塗装できるものに限ります（左官仕上げは不可） ・塗装面にクロス（壁紙）は貼れません ※はがせるシール壁紙を使用することはできますが、退去時にご入居様様が撤去してください ・膜天井の塗装はできません
	クロス（壁紙）の貼り替え	膜天井の貼り替えはできません
建具	ふすまの貼り替え	<ul style="list-style-type: none"> ・ふすま縁の塗装替えはできません ・ふすま紙の撤去は可能です ※ふすま自体（枠組み）を撤去処分することはできません
	ふすま取手取り替え	
	木製建具の取手の取り替え	
流し台・吊戸棚	表面シート貼り付け	
	取手の取り替え	
押入れ・物入れ	ハンガーパイプ設置	
その他	カーテンレールの取り替え	
	手すり設置	退去時にご入居様様が撤去してください（補強のための下地板含む） 壁の強度についてはご入居様様が確認してください
	スイッチプレートの取り替え	
	棚の設置	退去時にご入居様様が撤去してください（補強のための下地板含む） 壁の強度についてはご入居様様が確認してください

3.主な注意事項

入居者の皆様が実際にDIYを行う際には、下記注意事項や「DIY届出書」の記載内容を守って実施していただきますようお願いします。

(1)原状回復義務について

入居者によるDIYで施工した造作部分については、造作買取請求権および費用償還請求権を放棄していただくことで、住宅退去時における原状回復義務が免除されます。(ただし、棚、手すりを設置された場合は退去時に撤去してください。)

(2)近隣にお住まいの方への対応について

団地にはさまざまなリズムで生活している方がおられます。近隣住宅にお住まいの方々には、あらかじめDIYの内容や作業時間について、入居者ご自身で十分にご説明いただき、ご理解を得たうえでDIYを行ってください。

特に、騒音・振動・臭気等が発生するDIYは夜間・早朝を避けるなど十分に配慮したうえで実施してください。また、施工にあたっては、怪我などにご注意いただき、入居者ご自身の責任で行ってください。

(3)DIY実施前の手続等

DIYを実施する方は、契約手続を済ませた上「DIY届出書」を必ず提出してください。提出せずに実施したDIYや、届出書の内容に違反して行われたDIYについては、入居者ご自身で、原状回復していただくか、原状回復のための費用を負担していただく場合がありますのでご注意ください。

なお、家賃を滞納されている方は、手続きができませんのでご注意ください。

(4)DIY施工について

①棚、手すりの設置など、DIY施工上の強度その他の性能を保証するものではありませんので、入居者ご自身で安全確認を行い施工してください。

②換気設備や消防設備の撤去など、法令に違反する行為はできません。

③間取りを変更したり、床、壁、天井の形状・仕上げ等を変更することはできません。

④共用部分（駐車場や団地内公園を含む屋外空間や廊下、階段室、バルコニー）でDIY作業を行うことはできません。また、玄関扉を含め共用部へのDIYはできません。

⑤当初設置されている建具、襖、畳等を含む備品を撤去処分することはできません。

⑥シックハウス症候群への対処として、ホルムアルデヒド放散等級のF☆☆☆☆の部材に限り使用してください。

⑦コンセント、スイッチ等を中心とし、横幅30cm以内には床から天井までにかけて、電気配線が埋め込まれていますので、釘、ビス類を使用しないでください。また、それ以外の部分にも電気配線が埋め込まれている可能性がありますので、実施する際には、ご自身または担当のセンターに確認し、電気配線部分には釘打ち等をしないよう十分に気を付けてください。

なお、電気工事士の資格を持たないものが電気工事を行うことはできません。

⑧建物の躯体（コンクリート部分）は、構造上非常に重要な部分ですので削ったり、撤去したり穴を開けるなどの手を加えないでください。

⑨前頁の「DIY対象項目」以外の工事をご希望される場合は、別に定める模様替申請により原状回復を条件に工事を承認できる場合があります。詳しくは「模様替の取扱いについて」（46・47ページ）をご参照ください。

(5)廃棄物の処理について

DIYで発生した廃棄物等の処分は各市町村のルールを守り、入居者のご負担において処理してください。

(6)損害賠償について

入居者によるDIYが原因で事故が生じ、当公社または第三者に損害を与えた場合は入居者の責任と負担においてその損害を賠償し、解決していただきますので、くれぐれもご注意ください。

模様替の取扱いについて

住宅の模様替については、禁止しているもの、また、公社の承認が必要なものがあります。また、内容によっては、申請が不要となる場合があります。
取扱区分は、下記のとおりとなっておりますので、住宅の模様替を行う場合は、参考にしてください。

模様替の取扱区分表

1. 模様替等を禁止するもの

項 目	内 容	備 考
建物主要構造部 ■コンクリート部分の柱・壁、床、はり、天井、屋根等	切り欠き又は、穴をあけること。	申請により承認したシャワー及び、給湯器等の取付時にかかるものは除く。
室内造作材木部 ■柱、半柱、カモイ、付けカモイ、シキイ、窓枠、天井廻縁、巾木等	原状回復が困難(部材の取替えを必要とする)となる切り欠き、または穴をあけること。	例外として、既設木部に「釘打ち」するときは、釘を打つ箇所は最小限にとどめ、かつ釘の長さは3cm以内とする場合は認める。
室内仕上材 ■天井、壁、床	原状回復が困難(部材の取替えを必要とする)となる変更をすること。	塗り替え、またはクロス貼替えは除く。
室内の間取りを変更すること	間仕切壁の新設、移設、撤去をすること。	
建物の外観変更及び工作物の築造と物品等設置の制限 ■専用部分及び共用部分	1. 外壁、窓、窓手摺、バルコニー手摺にクーラー等の物品を固定すること。また手摺等既設のものを撤去すること。 2. バルコニー手摺上部の囲い、バルコニーの床に物置等を設置すること。 3. 建物及び敷地の共用部分に物品又は工作物等を設置または築造し、その部分を占有すること。	ただし、敷地等の使用許可申請により承認したものは除く。
その他	住宅管理上支障となる模様替をすること。	

2. 模様替にあたって、公社の承認を必要とするもの

項 目	対象となる内容	原状回復	備 考
洗面器	移設	必 要	
	取替	免除が可能	
	洗面ユニット	必 要	
下駄箱の撤去	公社が指定する団地	必 要	
便器取替	既設と同等品	免除が可能	
	洗浄機能器具等(ウォシュレット)	必 要	ウォシュレット用コンセントは公社仕様と同等の場合は免除可能
シャワー及び給湯器設置	浴室にシャワー設置の場合。 ベランダに給湯器設置の場合。	必 要	

項 目	対象となる内容	原状回復	備 考
公社設置の浴槽及び風呂釜の取替え	公社が設置した浴槽等を自己都合により取り替える場合	必 要	
200Vのルームクーラー及びエアコンの設置	下記に該当する機器の設置 圧縮機の出力が1000W超1350W以下 定格消費電力が1500W超2000W以下 電源電圧が単相100V超200V以下	必 要 (ただし、スリーブ用の穴は退去時にキャップで閉めること)	ロジエ長野、併存住宅は100V超のエアコン等は設置不可。
手摺り設置※	トイレ、風呂、廊下等の手摺り取付	必 要	
その他	200V以上の電磁調理器の設置や、その他公社が設置した設備機器等に変更を加える場合。	必 要	

※DIY対象団地(P.43参照)で、既に「DIY届出書」を提出されている場合、申請は不要です。

3.模様替申請が不要なもの(例)

項 目	内 容	備 考
公社が設置(施工)した箇所	襖・紙障子	紙貼替、縁・骨の補修、引手金物破損取替
	紙障子	撤 去
	木製(開き戸・引戸)	既塗装部分のペンキ塗替、建具金物破損取替
	天井、壁等のペンキ塗り部分	既塗装部分のペンキ塗替
	天井、壁等のクロス貼部分	クロスの貼替
	畳表、畳床	表替、床替
	カーテンレール	取 替
	その他	通常の負担区分により居住者負担となる補修等
入居者が設置(施工)した箇所	100Vのルームクーラー及びエアコンの設置	下記に該当する機器の設置 圧縮機の出力が1000W以下 定格消費電力が1500W以下 電源電圧が単相100V以下
	浴槽、風呂釜	指定された箇所に設置
	湯沸かし器	台所の指定された箇所に設置
	換気扇	台所の指定された箇所に設置
	カーペット、クッションフロア	既設床仕上の上に敷くこと
	アコーディオンドア、棚	取り付け(退去時撤去のこと)

(注)模様替部分は、入居者が退去時に原状回復してください。

ただし、公社が既設と同等とみなした場合は原状回復を免除し、その部分に補修が必要な場合は、通常の補修費負担区分を適用します。

模様替工作上のお願い

～お問い合わせは 担当のセンターまで～

- (1)既設木部に釘打ちするときは、釘を打つ箇所は最小限にとどめ、かつ釘の長さは3cm以内としてください。
また、退去時は原状に復してください。
- (2)既設、Pタイル貼り床又は木質化粧床にカーペットを敷き込む場合は、出来る限り、接着部分を少なくしてください。
カーペット等の撤去に際し、全面接着している場合、個人負担の補修費が高くなります。
- (3)重大な模様替違反(模様替禁止事項を含む)を行った場合は、住宅の明け渡しを求める場合があります。

エアコン(ルームクーラー)設置にあたってのお願い

- (1)ウインド型クーラーは安全性の高い専用取付枠に堅固に取付けてください。
- (2)エアコンの室外機は、バルコニー床、又はバルコニーの既設取付金具を利用して設置してください。なお、バルコニーが無い団地(豊津団地)の場合、1・2階住宅は地上に、3・4階住宅は、屋上のフェンス内側の床に設置してください。
- (3)専用回路(電流値20A以下)を設けて、既設各戸分電盤の主幹ブレーカーの2次側に接続し、専用コンセントを設置してください。



MEMO

はなれて暮らすご家族を、ゆるやかに見守る新サービス

Mimalio

公社のみまもり ミマリオ



「最近、会いに行けていないお母さん。変わらず元気かな？」
「毎日は電話しづらいお父さん。ちゃんとご飯食べてるかな？」
はなれて暮らすご家族の、「今日も元気だよ」が、届きます。



機器を冷蔵庫の扉に設置するだけ！

扉の開閉を感知すると、自動的に見守る人にメールが届きます。

ご高齢のご家族をゆるやかに見守る新サービス、はじめてみませんか？

どんなサービス？

対象は？

スマリオにお住まいの

**65歳以上の
高齢者世帯**

低価格

月額 **385円** (税込)

これ以外の費用は
かかりません！
機器は公社からプレゼント

らくらく！

**マグネットで
簡単設置**

充電不要で3年以上稼働
生活防水にも対応

**30日間の無料
お試し期間あり**

**お試し期間中の
解約も可能です**

※お試し期間後、
6か月間は解約できません。

＼ 利用者の声 ／

メールが来ることで、
親のことを気に掛ける
きっかけになります。



見守られる人の負担がない。
操作をする必要がないのが
良いです。



毎朝電話をしなくても、
生活感が自動的に伝わるので、
子どもたちが安心しています。



冷蔵庫の開閉で、
生活のリズムを
知ることができます！



引用元：モニター利用者アンケート結果より サービスで満足した点（自由記述）

① お申し込み



② くらす



③ 「元気だよ」が届く



かんたん、便利な見守りサービス
詳細・お申し込みは特設サイトから

ミマリオ



〔問〕住宅管理課 06-7652-5863

※サービス内容や特典は予告なく変更もしくは終了する場合があります。

夜間・休日の緊急連絡先

「緊急連絡センター」TEL・FAX

(06)6203-6000



笑顔の暮らしを！

大阪府住宅供給公社

変革し続ける企業

大阪市中央区今橋2丁目3番21号藤浪ビル2階

<https://www.osaka-kousha.or.jp/>