

市営住宅入居のしおり



令和2年5月 改定

松山市営住宅管理センター

目次

はじめに P1

第1章 市営住宅入居にあたって P2~P7

- | | |
|------------|--------------|
| 1. 市営住宅とは | 5. 住宅の様様替えなど |
| 2. 最初にすること | 6. 火災予防 |
| 3. 住みよい住宅に | 7. その他 |
| 4. 費用の負担 | |

第2章 家賃関係について P8~P11

- | | |
|-----------|--------------|
| 1. 家賃の決定 | 6. 収入超過者について |
| 2. 家賃の納付 | 7. 家賃の減免 |
| 3. 納入方法 | 8. 管理人 |
| 4. 滞納について | 9. 指定管理者 |
| 5. 家賃額の変更 | |

第3章 各種届出に関する事 P12~P14

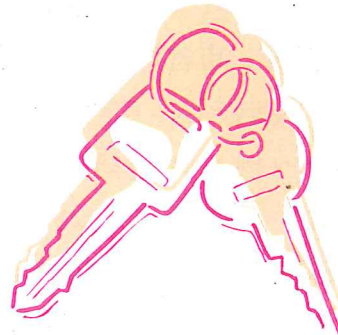
- | | |
|--------------|---------------|
| 1. 収入報告書 | 5. 連帯保証人の変更 |
| 2. 同居及び世帯員異動 | 6. 明渡し(退去) |
| 3. 氏名変更 | 7. 住民票提出 |
| 4. 入居の承継 | 8. 指定管理者の連絡先等 |

ガス供給業者一覧 P16

市営住宅修復検査基準 P17

修繕費用の負担区分 P18~P29

1. 設備(全部屋共通)
2. 玄関
3. トイレ
4. 洗面所
5. 台所
6. 和室
7. 洋室
8. お風呂
9. ベランダ
10. 共同施設等①
11. 共同施設等②
12. 退去時の現状回復



各注意喚起 P31~P34

はじめに

市営住宅は、ご承知のように市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため、国の補助金を得て住宅に困窮する低所得者に供給する低廉な家賃の住宅であり、法律に定めるところによりいろいろな制約や条件があります。市営住宅は、松山市を賃貸人として、皆様を賃借人とする住宅ですが、他方、地方公共団体が設置した公の施設の利用という面を持っており、また、多数の人と平等な条件で法律関係を保つ必要があるため、条例により画一的に賃貸借契約の内容を定めています。

この小冊子は、市営住宅の賃貸借契約の主な点や住居環境を良くするための方法等について述べてありますので、よくお読みになって、明るい団地づくりと適正な住宅管理のため、ご協力いただきますようお願いいたします。

追記(空き家の住宅に入居される方へ)

この小冊子は、主に最も新しく建設された市営住宅について述べてあります。市営住宅は、建設年次を追うごとに居住面積の増加、設備関係の改善を図ってきております。したがって、建設された時期によっては(例えば、浴室のスペースがない。浴室のスペースはあるが浴槽設備が設置されていない。壁面、天井がクロス貼りになっている。台所の換気扇が設置されていない。テレビのアンテナが共同受信アンテナ方式になっていない等)直接関係のない箇所がありますので、その点をご理解いただき、もし、お分りにくい点がございましたらお尋ね下さい。

第1章 市営住宅入居にあたって

1. 市営住宅とは

市営住宅とは、住宅に困窮する低所得者の市民に対して安い家賃で供給する賃貸住宅です。

したがって、その使用にあたっては、法律（公営住宅法）や条例（松山市営住宅管理条例）で定められている約束ごとがあり、これはいわば民間の借家の契約に当たります。

市営住宅は、住宅団地ですから、共同して利用する部分があり、お互いに守らなければならないルールがあります。お互いに協力してよりよい住居環境をつくっていくよう努めて下さい。もちろん各戸の独立性は尊重されており、個人の生活は、お互いに尊重されなければなりません。

市営住宅には、専用部分と共用部分があります。専用部分とは、独立して居住に供する部分で各入居者が個別的に専用する部分です。共用部分とは、専用部分以外の部分です。この部分については、入居者全員が共同して積極的に保護し、きれいにするように努め、掃除や除草などはみんなで話し合い、当番を決めて順番に行うなどして快適な環境にしましょう。

なお、入居者の皆さんで、定期的に共同で清掃と維持をしていただくのは、概ね次のところ です。

- (1) 住宅団地内の通路（道路）や広場等
- (2) 住宅周囲の排水溝（側溝）
- (3) 樹木の育成や剪定
- (4) ピロティー、階段、廊下、ゴミ置き場、
自転車置き場
- (5) 集会所、付属施設

また、柵などで区切っている所へ入ったり、道路以外の通行などはやめて樹木の保護に努めましょう。

特に、ピロティー、バルコニー、廊下、階段などは非常の場合の避難路などになることから、物品の置場には絶対にやめましょう。



2. 最初にすること

(1) 市営住宅の鍵を受け取られたら、玄関、物置、ダクトの鍵があるか確かめた上、まず次のことをして下さい。

(ア) ガスは、ガス供給業者へ、電気は電気事業者へ申し込み、開栓
手続をする。

(四国電力(株) 松山支店 Tel:0120-410452)

- (イ) 玄関ドアの開閉の具合をみる。
- (ウ) 玄関上部にある分電盤のブレーカーのスイッチをOFFからONに切り替える。
- (エ) 室内の電灯(トイレ、台所の換気扇)がつくか試す。



(2) 上下水道の使用について

(ア) 企業局が検針等を委託しているヴェオリア・ジェネツ(株)松山営業所を通じ届出をする必要があります。

(Tel:089-915-0311)

(イ) 上下水道使用開始の手続が完了した後、各水栓蛇口を開けて水が出るか試し、しばらく水を出し水漏れがあるか調べて下さい。便器等についても同様です。

(3) 入居当初のご注意

(ア) 市と契約した日から10日以内に入居を完了して下さい。

(イ) 入居当初にはいろいろな物品のセールスマンが来ることもあり、なかには松山市を名乗る者もあるかもしれませんが、松山市は、一切の物品について斡旋や推薦を行うことはありませんので、セールスマンにだまされないように注意して下さい。

(例) 消火器、網戸等

3. 住みよい住宅に

市営住宅は、入居者の個々の好みや世帯構成によってつくられたものではなく、床面積等の規格が画一的に定められていますので、十分に工夫して使いましょう。



(1) 表札

入居されたら直ちに表札をあげて下さい。

(2) ガス

鉄筋コンクリート性の住宅は、気密性が高いので、ガスの不始末は危険ですから、十分注意して下さい。

- (ア) ガス器具は、指定されたガスに応じた安全機器を使用すること。
- (イ) ゴム管は、十分差し込み、ゴム管止めでしっかりと留めること。
- (ウ) 長いゴム管や古いゴム管等の使用は、危険ですからやめること。
- (エ) 寝るときや外出する際は元栓を閉めること。
- (オ) 湯沸器等を使用するときは、必ず換気扇の使用、窓の開放等をして換気に注意すること。

(3) 電気

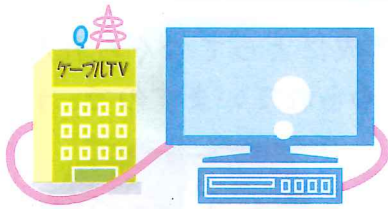
- (ア) 一度に多くの電気器具を使用しないこと。
- (イ) タコ足配線は、火災の危険がありますから、絶対にやめること。
- (ウ) 配線や、ソケット、コンセント等には、それぞれ電流の安全限度がありますから、その安全限度内で使用するよう十分注意すること。
- (エ) エアコン、洗濯機を使用するときは必ずアース（接地）をとること。

(4) 電話

電話局へ申し込んで下さい。各戸に電話を引き込むための配線がしてあります。必ず所定の位置から引き込みを行って下さい。壁に穴を開けて配線をしたりしてはいけません。

新しい団地は、電話局へ申し込まれても相当期間を待たなければならぬこともあります。

(5) テレビアンテナ



テレビは、共同受信アンテナになっていますから、各戸でアンテナをたててはいけません。テレビを備え付けるときは、居間にあるプレートの端子にテレビケーブルを接続して下さい。一部団地、(与力、三津口、高砂、山狩)を除き、ケーブルテレビ放送が視聴可能になっています。

(愛媛CATV Tel:089-943-5001)

(6) 排水

排水は、日頃軽くみがちですが非常に大切なものです。一戸の不注意により排水がつまると他にも迷惑をかけます。排水管の詰まりの修繕は、多大の費用を要し、入居者負担となりますので気をつけて下さい。

(7) その他のこと

- (ア) 網戸の取り付けは、構造上きめられたとおり取り付けること。(雨漏りの原因にもなります。)
- (イ) 動物の飼育は他人の迷惑になりますから絶対にしないこと。(犬、猫、ハト、ニワトリなど)
- (ウ) 廊下やバルコニーの手すりに傘などを干したりひっかけたりしないこと。
- (エ) 騒音をださないように、お互いに注意すること。ラジオ、ステレオ、テレビなどの音をむやみに大きくしたり、不快の念を催させたりしないように気をつけること。
- (オ) 市の備え付け以外のシャワー設備は使用しないで下さい。

4. 費用の負担

(1) 修繕

別添「修繕負担区分表」を参照。

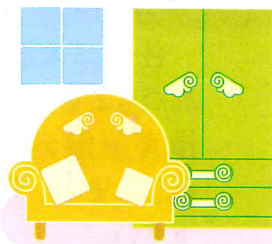
(2) 共益費

市営住宅は、共同住宅ですので、皆さんが共用する部分が多く、これらの費用は、共同で負担していただくことになります。

なお、これらの費用の集金、管理及び支払業務についても、入居者が、共同で行っていただくことになっています。

- (ア) 階段、廊下、外灯などの電灯代、電球等の取替費
- (イ) 給水タンクの動力費、水道の減菌塩素代金
- (ウ) 散水栓、ゴミ置場水栓の水道料金
- (エ) 汚水処理施設の維持管理及び運転に要する費用
- (オ) 集会所の維持管理に要する費用

これらの他に団地によって自治会費などを集めている場合がありますが、これは、ここでいう共益費ではありません。共益費の支払いをおこたると廊下灯もつかず、水道も出ず汚水処理もできないことになります。



5. 住宅の模様替え等

市営住宅は、居住専用の住宅ですから、住宅の一部でも居住以外の用途（商店・事務所など）に使用することは禁止されています。

松山市の承諾なく模様替えをしたり、用途を変更した場合は、その是正を命じるだけでなく、その住宅の使用承諾を取消し、住宅の明渡しを請求することとなります。

6. 火災予防

火災は、一瞬の間に財産をなくし、生命を危険にさらすものです。日頃から細心の注意を払い、万一、出火した場合は、隣近所に大声で知らせ、小火のうちに消し止めましょう。

常日頃から出火の原因となる事柄（タバコや電気、ガス）などには細心の注意をはらって下さい。廊下に消火器がありますが、家庭用の小型消火器も備え、その使用方法をよく知って消火に役立てて下さい。



火災発見の際には、直ちに119番へ通報して下さい。万一、火災が起きたときは、消火活動を実施し、消防署へ連絡することが大切ですが、火勢が大きくなれば、素人だけの消火活動は危険ですから逃げて下さい。そのとき、延焼を防ぐため、戸窓をすべて締め密室にして玄関又は、バルコニーから隣家へ逃げて下さい。バルコニーが隔壁板で仕切られている場合は壊して逃げて下さい。有事の際の避難のために、バルコニーには物を置かないようにしましょう。

出火の原因が入居者の不注意によるものであるときは現状回復、損害賠償、住宅の明渡しなどの措置を受けることとなります。

小火であっても事故のあったときは、松山市営住宅管理センターまで知らせて下さい。

ガス漏れに気付いたときは、ガス供給業者に通報しましょう。

7. その他

(1) 敷金について

住宅に入居する際、家賃の2ヶ月分相当額を敷金として納入していただきます。この敷金は、住宅の明渡しをされる場合に、家賃の未納、損害賠償金などがない場合は全額、あればそれを差し引いた額をお返しします。明渡しをされる場合は、返還届と共に請求書を提出して下さい。

※この敷金に利子は付きません。

(2) 立入検査

松山市が住宅管理上必要と認めたときは、住宅への立入り検査を行うことがあります。

(3) 明渡し請求

明渡し請求の事由は、各項目でも説明しておりますが、次の通りです。

- (ア) 不正の行為によって市営住宅へ入居したとき。
- (イ) 家賃〈割増家賃を含む〉を3ヶ月分以上滞納したとき。
- (ウ) 市営住宅又は付属施設を故意または重過失により滅失し、または毀損したとき。
- (エ) 正当な事由によらないで15日以上市営住宅を使用しないとき。
- (オ) 市営住宅を他の者に貸し又は入居の権利を他の者に譲渡したとき。
- (カ) 同居の承認、入居の承継の規定に違反したとき。
- (キ) 市長の承諾なく、市営住宅の現状に変更を加えたとき。
- (ク) 市長の承諾なく、市営住宅を住宅以外の用途に使用したとき。
- (ケ) 市営住宅内の環境を乱し、他の入居者に迷惑を及ぼすおそれのある行為をしたとき。
- (コ) 入居者又は同居者が暴力団員であると判明したとき。
- (サ) その他条例、規則又は市長の行った処分に違反したとき。

第2章 家賃関係について

1. 家賃の決定

市営住宅の家賃額は、一般の借家に比べて安くなっています。

その算定は入居者等の収入に応じ、入居している住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数等の便益を勘案し毎年度行うこととしています。

家賃については、滞納のないようにして下さい。

2. 家賃の納付

家賃は、入居可能日として通知した日から市営住宅を明渡した日（5日前までに松山市営住宅管理センターへ連絡して下さい。）まで、納付しなければなりません。

月の途中で入退去される場合は、日割計算で納付していただきます。

入居時

$$\text{日割家賃} = \frac{1\text{ヶ月分の使用料} \times \{\text{その月の日数} - \text{入居可能日} + 1\}}{\text{その月の日数}}$$

退去時

$$\text{日割家賃} = \frac{1\text{ヶ月分の使用料} \times \{\text{明け渡し日} (\text{退去検査終了日})\}}{\text{その月の日数}}$$

3. 納入方法

家賃の納入方法については、次の二つの方法があります。うっかり滞納とならないよう、便利な口座振替による納入を活用して下さい。

(ア) 口座振替による納入

手続きをされた方は、あなたの銀行口座から毎月25日（金融機関休日の場合はその翌日）に当月分のみが自動的に差し引かれて納入されます。引き落としの前日には預金残高を確認し、預金不足の生じないように十分注意して下さい。

なお、開始手続は後日送付する市営住宅納入通知書と銀行印を銀行の窓口を持参して行って下さい。

また、開始月については、20日までに手続きされた場合手続月の翌月からとなります。

(イ) 普通納入

市営住宅使用料納入通知書を、毎年4月に入居者の皆様へ1年分まとめてお配りしますので、当月分の納付書を持参の上、当月の家賃を毎月25日（金融機関休日の場合はその翌日）までに最寄りの銀行等松山市の指定する金融機関、コンビニ、又は市役所及び各支所で納入して下さい。

4. 滞納について

(ア) 市営住宅使用料納入通知書の納期が過ぎてしまった時は、金融機関での取扱いは出来ませんので住宅課、各支所又は市営住宅管理センターまで持参して下さい。

(イ) 納期までに納入されない場合は、督促状が発送されます。

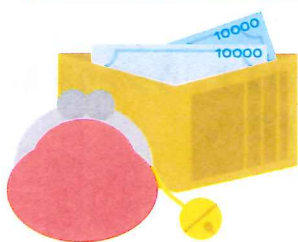
(ウ) 3ヶ月以上滞納された場合は、住宅の明渡しを請求するとともに、連帯保証人にも請求させていただきます。

(エ) 納期までにどうしても納入できない場合は、必ず早目に住宅課に相談して下さい。

連帯保証人に極度額が設定されました

民法の改正により、連帯保証人に極度額が設定されることとなりました。極度額とは連帯保証人が家賃滞納等の保証責任を負う限度額であり、連帯保証人が多額の保証責任を負うことのないよう、連帯保証人保護の目的で設定されました。令和2年4月以降の新規入居者等の連帯保証人に対して設定されています。

5. 家賃額の変更



家賃の額は、毎年度入居者からの収入の申告に基づき、入居者の収入及び公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ近傍同種の住宅家賃（民間なみの家賃）以下で変更されることとなります。

6. 収入超過者について(明渡し努力義務、割増家賃など)

市営住宅の入居者で当該市営住宅に、引き続き3年以上入居し、かつ基準を超える収入があるときは、当該市営住宅を明け渡すよう努めなければならないことになっています。さらに明渡し努力義務が生じた入居者が、当該市営住宅に引き続き入居する場合は、割増家賃を納入しなければならないことになっています。その内容について簡単に説明しておきます。

(ア) 収入状況の報告

市営住宅に入居している入居者は、毎年その状況を市長に報告しなければなりません。

(イ) 収入の確定

市長は、入居者からの報告その他の資料に基づき、入居者の収入を認定し、その結果、一定の収入を超える入居者が、いわゆる「収入超過者」となります。

(ウ) 収入超過者の明渡し努力義務

収入超過者には、当該市営住宅の明渡し努力義務が生じ、当該市営住宅を明け渡すよう努めなければならないことになっています。

(エ) 割増家賃

明渡し努力義務が生じても市営住宅を明け渡さない収入超過者は、収入超過者となってからの年数と超過した収入の額に応じた割増家賃を納入しなければなりません。市営住宅は、その目的からいって、低所得者に供給する住宅であり、もはや低所得者とはいえなくなった収入超過者は、当該市営住宅を明け渡していただき、低所得者で、いまなお住宅に困っている市民が、一人でも多く市営住宅に入居できるように努めていただきたいと思います。

(オ) 高額所得者に対する明渡し請求

収入超過者のうち相当基準を超える入居者には、当該市営住宅の明渡し請求ができることになっています。すなわち、市営住宅に引続き5年以上入居している入居者で、最近2年間引き続き基準を超える高額の収入のあるときは、期限を定めて当該市営住宅の明渡しを請求することになっています。

7. 家賃の減免

市営住宅の入居者の収入が著しく低額である場合には、家賃を減免することができますので、「減免申請書」に必要事項を書き込み、必要書類を添付して提出して下さい。なお、減免の対象となるのは、次の世帯に限ります。

- (1) 非課税世帯
- (2) 生活保護世帯（家賃が全額支給されない場合）
- (3) 転職や退職のために収入が著しく減少した世帯

※本人の申請により、申請のあった翌月の家賃から減免となります。

8. 管理人

入居者の中から毎年管理人を選任していただき、下記の事務をお願いしています。

- (1) 同居の承認や入居承継、住宅返還等の際の確認
- (2) 各種届出書類の配布
- (3) 共有部分の修繕箇所の取り次ぎ
- (4) 入居者と住宅課及び指定管理者との連絡調整



9. 指定管理者

松山市においては、平成21年4月から一部を除き、市営住宅の維持管理等の業務を指定管理者（地方自治法により定められた制度で議会の議決により決定された公の施設を管理する者）に委託しました。

これにより、入居者の家賃の決定等を除く業務を指定管理者が行うこととなります。（連絡先等はP.14をご覧ください。）



第3章 各種届出に関する事

市営住宅は、一般民間借家と違い、法律、条例に定められた各種の規約があります。そこに定められた各種届出及び申し込みについて説明します。

1. 収入報告書

市営住宅入居者には毎年度、収入の申告が義務づけられています。収入の申告がない場合には、近傍同種家賃（民間なみの家賃）が課せられることとなります。

(1) 収入申告の方法

毎年度6月頃に指定管理者が収入申告用紙を送付しますので、署名・押印のうえ、課税証明書または、マイナンバー等必要書類を添付して提出してください。

(2) 収入認定の方法

提出された収入申告書をもとに調査したうえで家賃（翌年度の4月～3月）を算出し、入居者へ家賃決定通知書を送付します。

2. 同居及び世帯員異動

(1) 同居者の異動

同居者に異動がある場合は、「世帯員異動届」に必要事項を書き込み、異動者及び引き続き団地に居住する者全員の住民票を添付して提出する。

- (ア) 出生
- (イ) 同居親族の死亡及び転出

(2) 同居申し込み

同居させようとする人がいるときは、「同居承認申請書」に必要事項を書き込み、市長が指示する書類を添付して提出する。なお、同居させることができるのは次の人に限ります。

- (ア) 同居承認後の世帯にかかる月収額が入居収入基準額を超えないこと
- (イ) 家賃滞納が3ヶ月以上ないこと
- (ウ) 暴力団員でないこと
- (エ) その他条例違反がないこと（例：違法な増改築、迷惑行為）
- (オ) 同居できるのは原則、名義人より3親等以内の親族

3. 氏名変更

入居名義人が婚姻その他により姓を変更した場合は、市長が指示する書類を添付して「氏名変更届」を提出する。

4. 入居の承継

市営住宅の使用をする権利の譲渡や転貸は、禁止されています。入居者（使用名義人）が死亡し、または転出したときは、入居の承継の手続をする必要があります。承継できる人は同居承認を受けていた同居者に限定され、かつ以下の事項に該当する場合のみ、承継承認することができます。

- (1) 承継を申請する方が、同居の承認を得てから1年以上経過している
- (2) 家賃滞納が3ヶ月以上ないこと
- (3) 高額所得者に該当しないこと
- (4) 暴力団員でない
- (5) その他条例違反がないこと（例：違法な増改築、迷惑行為）
- (6) 承継できるのは原則、配偶者のみ
- (7) ただし、前契約者に配偶者がいない場合、次のいずれかに該当すれば承継可能です。

(ア) 申請する人が60歳以上で、同居者全員が60歳以上または18歳未満

(イ) 世帯に次に該当する障害をお持ちの方がいる

- ① 身体障害者手帳1～4級
- ② 精神障害者保健福祉手帳1～3級
- ③ 療育手帳

(ウ) 母（父）子家庭

(エ) 18歳未満の児童が3人以上いる世帯



5. 連帯保証人の変更

入居の際に、1名の連帯保証人を選んでもらっていますが、この連帯保証人は、市営住宅の使用関係から生じた入居者の松山市に対する債務を全て保証してもらいます。連帯保証人の破産、成年被後見人又は被保佐人の宣告、死亡の場合は新しい連帯保証人を選んで下さい。

6. 明渡し(退去)

市営住宅の明渡しをしようとする場合は、「市営住宅返還届」に必要事項を書き込み、指定管理者へ連絡して下さい。ガス、水道、電気については、それぞれの供給業者に連絡して閉栓の手続をして下さい。なお、住宅返還については、指定管理者の退去検査を受けなければなりません。

7. 住民票提出

市役所(各支所)で転入届をし、異動後の住民票(世帯全員の続柄が記載されたもの)を指定管理者へ提出する。

8. 指定管理者の連絡先等

名 称：松山市営住宅管理センター

場 所：松山市三番町4丁目9-12(松山電算ビル1階)

受付時間：平 日 午前8:30～午後5:30

(木曜日は午後7:00まで延長)

第2土曜日 午前8:30～午後5:30

TEL 089-942-0800

FAX 089-942-0770

受付時間外：夜間・土日祝・年末年始

TEL 089-942-0800



指定管理者に連絡・問い合わせする事項

- 世帯員の転出、同居又は名義人変更などの各種申請書の提出
- 部屋の修繕依頼
- 引越し（市営住宅を引き払う場合）の手続き
- 市営住宅の維持管理に関する相談

住宅課に連絡・問い合わせする事項

- 収入申告書（収入認定）の内容についての説明
- 家賃決定通知（市営住宅の家賃）の内容についての説明
- 家賃滞納や分納の相談

松山市役所住宅課連絡先

- 維持管理担当 TEL. 089-948-6498
- 徴収担当 TEL. 089-948-6502
- 改修・修繕担当 TEL. 089-948-6501
- 建替担当 TEL. 089-948-6503
- 住宅施策担当 TEL. 089-948-6934



ガス供給業者一覧

	団地名称	ガス供給業者	電話番号
簡 易 ガ ス	富久・太山寺・馬木・市坪	松山生協(株)	☎ 952-7117
	古三津・高岡	四国ガス燃料(株)	☎ 923-1001
	市坪西・三光	エナジー・ワン(株)	☎ 952-7711
	内 宮	高橋商事(株)	☎ 956-3751
プ ロ パ ン ガ ス	松ノ木1棟	(株)小笠原工業所	☎ 972-0043
	松ノ木2棟	丸信ガス(株)	☎ 976-1441
	吉 藤	エネ口(株)	☎ 956-1131
	潮 見	ENEOSグローブエナジー(株)	☎ 972-1339
	大野・上川原	四国ガス燃料(株)	☎ 923-1001
	鎌 田	大一ガス(株)	☎ 941-7938
	余土南	岩谷産業(株)松山支店	☎ 978-0381
	久米南	四国アストモスガス(株)	☎ 968-7711
	第2新開	(有)村田ガス	☎ 993-2475
恵 良	(有)梶野ガス	☎ 992-0707	
都 市 ガ ス	山西・南江戸・生石・朝美・ 松末南・湯渡・本町・山越・ 椿野・小栗・大峰・第一和泉	四国ガス(株)松山支店	☎ 945-1211

※三津口、高砂、鹿峰、与力、山狩は電化住宅のため、記載がありません。

市営住宅修復検査基準

項 目	検 査 基 準
(1)屋外附帯施設	「修繕負担区分表」の入居者が各々で負担する者に準ずる。
(2)給 水 施 設	同 上 特に給水蛇口(カラン)の漏水に注意
(3)衛 生 設 備	同 上
(4)電 気 設 備	同 上 特に台所換気扇に注意(スイッチ不良、油汚れなど)
(5)建 築 主 体 内 壁 タタミ フスマ その他	同 上 軽微な補修、特に落書きなど 原則として入居3年以上経過した畳は表の張り替えを全てする。 破れたフスマがある場合、キズ、汚れ、しみがある場合は貼り替える。また、変色が目立つ場合も貼り替える。 住宅課が指示するもの

M E M O

修繕費用の負担区分

1. 入居者が設置した設備等の修繕は、原則「入居者」負担となります。
2. 修繕区分が「指定管理者」の場合でも、入居者の故意・過失、通常の使用方法と異なる使用により生じた修繕は、「入居者」または「団地」負担となる場合があります。
3. 市営住宅を退去される際は、「12. 退去時の原状回復」の記載事項を履行してください。

1. 設備 <small>(全部屋共通)</small>	2. 玄関	3. トイレ	4. 洗面所
			
5. 台所	6. 和室	7. 洋室	8. お風呂
			
9. ベランダ	10. 共同施設等①	11. 共同施設等②	12. 退去時の原状回復
			

修繕費用の負担区分

1. 設備(全部屋共通)



①	天井、壁、床		⑤	コンセント、スイッチ、電話端子、テレビ端子	
	表面材のはく離、天井廻り縁の反りや脱落	指定管理者		作動不良、プレートの破損	入居者
②	照明器具(市が設置したもの)		⑥	手すり(市が設置したもの)	
	汚れ、カビ	入居者		破損	指定管理者
③	引っ掛けシーリング		⑦	面格子	
	作動不良	指定管理者		腐食、がたつき	指定管理者
④	火災警報器		⑧	緊急連絡装置	
	汚れ、電球等の交換	入居者		汚れ、傷	入居者
④	破損		⑧	作動不良	
	電池交換可能な型の電池切れ	入居者			指定管理者

1. 腐食・反り・摩耗・破損についての基準は、機能に支障があるものに限りです。
2. 修繕区分が「指定管理者」の場合でも、入居者の故意・過失、通常の使用方法和異なる使用により生じた修繕は、「入居者」負担となります。
3. 団地または住戸タイプの違いにより、設置されている設備内容が異なる場合があります。
4. 入居後(※入居替を含む)1カ月以内は、「入居者」負担の項目でも、必要に応じて「指定管理者」負担で修繕します。

修繕費用の負担区分

4.洗面所

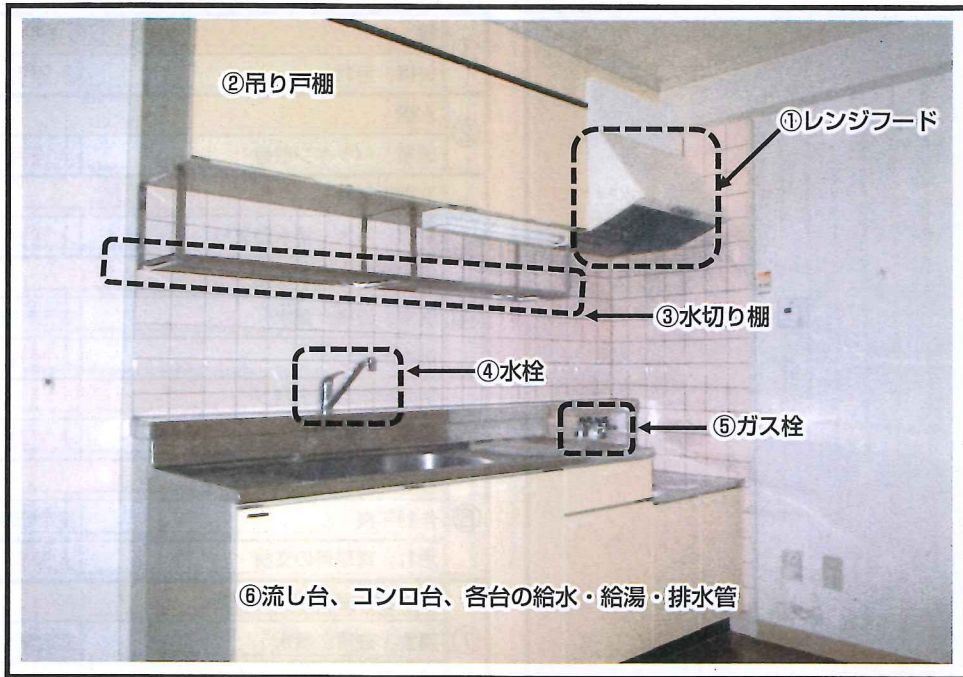


① 鏡		
破損、汚れ		入居者
② 水栓		
破損、パッキン取替		入居者
③ 洗面化粧台		
破損、汚れ、排水詰まり		入居者
洗濯機用の排水金物		
腐食、破損、漏水		指定管理者
排水詰まり		入居者
洗濯機用の防水パン		
破損・汚れ		入居者
照明器具(化粧台設置分)		
作動不良		指定管理者
汚れ、電球等の交換		入居者
給水管、給湯管、排水管		
腐食、破損、漏水		指定管理者
排水詰まり		入居者

- 腐食・反り・摩耗・破損についての基準は、機能に支障があるものに限ります。
- 修繕区分が「指定管理者」の場合でも、入居者の故意・過失、通常の使用法と異なる使用により生じた修繕は、「入居者」負担となります。
- 団地または住戸タイプの違いにより、設置されている設備内容が異なる場合があります。
- 入居後（※入居替を含む）1カ月以内は、「入居者」負担の項目でも、必要に応じて「指定管理者」負担で修繕します。

修繕費用の負担区分

5. 台所

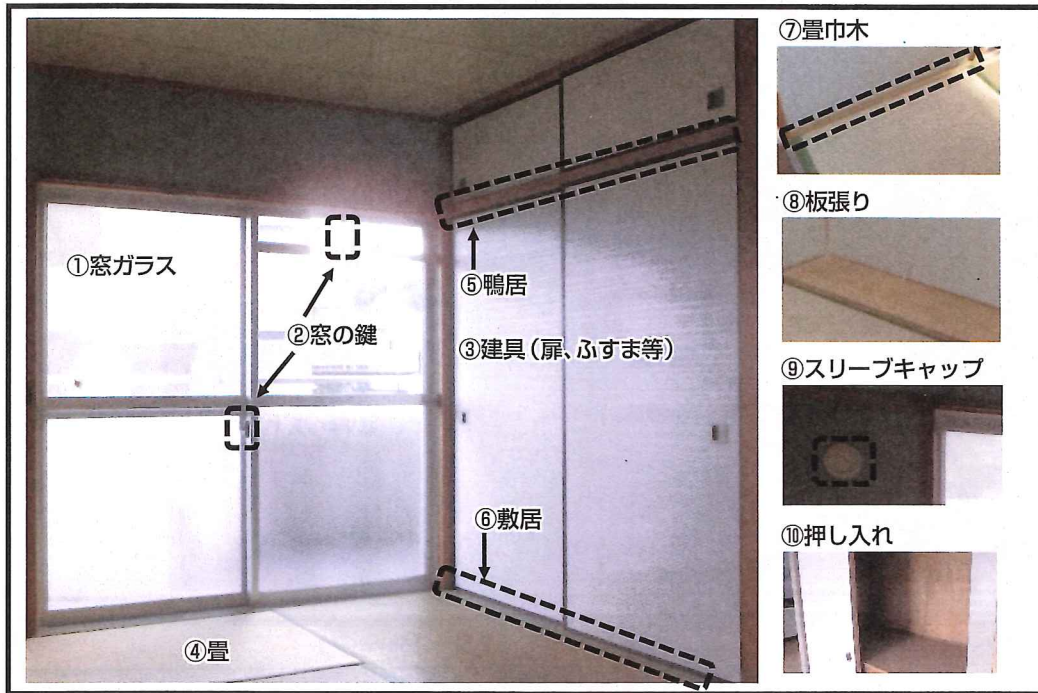


レンジフード		④ 水栓	
① 作動不良	指定管理者	破損、パッキン取替	入居者
汚れ、フィルター交換	入居者	⑤ ガス栓	
吊り戸棚		腐食、ガス漏れ、作動不良	指定管理者
② 腐食	指定管理者	⑥ 流し台、コンロ台、各台の給水・給湯・排水管	
汚れ、扉の開閉不良	入居者	腐食、破損、漏水	指定管理者
水切り棚		汚れ、扉の開閉不良、排水詰まり、カビ	入居者
③ 腐食	指定管理者		
汚れ、カビ	入居者		

1. 腐食・反り・摩耗・破損についての基準は、機能に支障があるものに限ります。
2. 修繕区分が「指定管理者」の場合でも、入居者の故意・過失、通常の使用方法と異なる使用により生じた修繕は、「入居者」負担となります。
3. 団地または住戸タイプの違いにより、設置されている設備内容が異なる場合があります。
4. 入居後（※入居替を含む）1カ月以内は、「入居者」負担の項目でも、必要に応じて「指定管理者」負担で修繕します。

修繕費用の負担区分

6. 和室

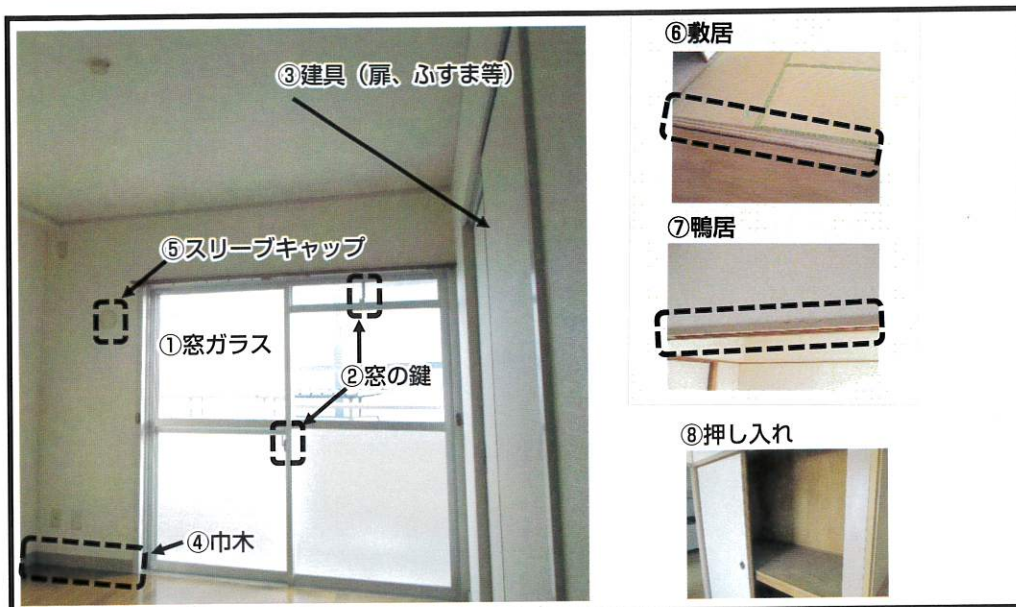


① 窓ガラス	破損、汚れ	入居者	⑦ 畳巾木	腐食	指定管理者
	窓の鍵	入居者		汚れ、傷	入居者
② 窓の鍵	破損、作動不良	入居者	⑧ 板張り	腐食	指定管理者
	建具(扉、ふすま等)	入居者		汚れ、傷	入居者
③ 建具(扉、ふすま等)	反り	指定管理者	⑨ スリーブキャップ	破損、紛失	入居者
	開閉不良、襖紙破れ・汚れ、取っ手破損	入居者		⑩ 押し入れ	汚れ、カビ
④ 畳	畳床・下地板の腐食、不陸、割れ等	指定管理者			
	畳表の汚れ、傷、摩耗、表替え	入居者			
⑤ 鴨居、敷居	反り、摩耗	指定管理者			
	汚れ、傷	入居者			

- 腐食・反り・摩耗・破損についての基準は、機能に支障があるものに限ります。
- 修繕区分が「指定管理者」の場合でも、入居者の故意・過失、通常の使用法と異なる使用により生じた修繕は、「入居者」負担となります。
- 団地または住戸タイプの違いにより、設置されている設備内容が異なる場合があります。
- 入居後（※入居費を含む）1カ月以内は、「入居者」負担の項目でも、必要に応じて「指定管理者」負担で修繕します。

修繕費用の負担区分

7. 洋 室



①	窓ガラス		
	破損、汚れ		入居者
②	窓の鍵		
	破損、汚れ		入居者
③	建具(扉、ふすま等)		
	反り		指定管理者
	開閉不良、襖紙破れ・汚れ、取っ手破損		入居者
④	巾木		
	腐食		指定管理者
	汚れ、傷		入居者
⑤	スリーブキャップ		
	破損、紛失		入居者
⑥	敷居、鴨居		
	反り、摩耗		指定管理者
⑦	鴨居		
	汚れ、傷		入居者
⑧	押し入れ		
	汚れ、カビ		入居者

1. 腐食・反り・摩耗・破損についての基準は、機能に支障があるものに限りです。
2. 修繕区分が「指定管理者」の場合でも、入居者の故意・過失、通常の使用法と異なる使用により生じた修繕は、「入居者」負担となります。
3. 団地または住戸タイプの違いにより、設置されている設備内容が異なる場合があります。
4. 入居後（※入居替を含む）1カ月以内は、「入居者」負担の項目でも、必要に応じて「指定管理者」負担で修繕します。

修繕費用の負担区分

8.お風呂



①	浴槽(市が設置したもの)		
	腐食、漏水	指定管理者	
	汚れ、カビ、排水詰まり	入居者	
②	浴槽(入居者が設置したもの)		
	腐食、漏水、汚れ、カビ、排水詰まり	入居者	
	風呂釜(ガスホース含む)(市が設置したもの)	指定管理者	
③	風呂釜(ガスホース含む)(入居者が設置したもの)		
	作動不良	入居者	
	ガス栓	指定管理者	
④	腐食、ガス漏れ、作動不良	指定管理者	
	排水金具		
	腐食、破損	指定管理者	
	排水詰まり、紛失	入居者	
⑤	水栓		
	破損、パッキン取替		入居者
⑥	窓ガラス		
	破損、汚れ		入居者
⑦	換気扇		
	作動不良、汚れ、カビ		入居者
⑧	鏡		
	破損、汚れ		入居者
⑨	シャワー		
	作動不良、破損、汚れ		入居者
⑩	浴槽の栓		
	汚れ、カビ、紛失		入居者

- 腐食・反り・摩耗・破損についての基準は、機能に支障があるものに限りです。
- 修繕区分が「指定管理者」の場合でも、入居者の故意・過失、通常の使用方法和異なる使用により生じた修繕は、「入居者」負担となります。
- 団地または住戸タイプの違いにより、設置されている設備内容が異なる場合があります。
- 入居後(※入居替を含む)1カ月以内は、「入居者」負担の項目でも、必要に応じて「指定管理者」負担で修繕します。

修繕費用の負担区分

9.ベランダ



⑤避難はしご

⑥洗濯機用の排水金物



物干し金具		
①	腐食、破損	指定管理者
	汚れ、傷	入居者
手すり		
②	腐食、破損	指定管理者
	汚れ、傷	入居者
隔壁板		
③	腐食、破損	指定管理者
	汚れ、傷	入居者
ベントキャップ		
④	腐食、破損	指定管理者
	汚れ	入居者
避難はしご		
⑤	腐食、破損	指定管理者
	汚れ	入居者
洗濯機用の排水金物		
⑥	腐食、破損、漏水	指定管理者
	排水詰まり	入居者

1. 腐食・反り・摩耗・破損についての基準は、機能に支障があるものに限ります。
2. 修繕区分が「指定管理者」の場合でも、入居者の故意・過失、通常の使用方法と異なる使用により生じた修繕は、「入居者」負担となります。
3. 団地または住戸タイプの違いにより、設置されている設備内容が異なる場合があります。
4. 入居後（※入居費を含む）1カ月以内は、「入居者」負担の項目でも、必要に応じて「指定管理者」負担で修繕します。

修繕費用の負担区分

10. 共同施設等①



①	屋外物置		⑤	掲示板	
	腐食、破損	指定管理者		破損	指定管理者
②	駐車場		⑥	集合ポスト	
	汚れ、扉の開閉不良	入居者		破損	指定管理者
③	駐輪場		⑦	ごみ集積所	
	破損、駐輪場灯の破損	指定管理者		壁、水栓の破損	指定管理者
	駐輪場灯の電球交換	団地		排水溝詰まり、清掃	団地
④	廊下灯		⑧	外灯	
	破損、作動不良	指定管理者		破損、作動不良	指定管理者
	電球の取替	団地		電球の取替	団地

- 腐食・反り・摩耗・破損についての基準は、機能に支障があるものに限ります。
- 修繕区分が「指定管理者」の場合でも、入居者の故意・過失、通常の使用方法与異なる使用により生じた修繕は、「入居者」負担となります。
- 団地または住戸タイプの違いにより、設置されている設備内容が異なる場合があります。
- 入居後（※入居費を含む）1カ月以内は、「入居者」負担の項目でも、必要に応じて「指定管理者」負担で修繕します。

修繕費用の負担区分

11. 共同施設等②



①	受水槽・ポンプ室		⑤	足洗い場	
	破損、作動不良、清掃	指定管理者		破損、水漏れ	指定管理者
②	公園		⑥	樹木、緑地	
	遊具・ベンチ等の破損	指定管理者		高木の剪定	指定管理者
③	屋外の各種配電盤		⑦	外壁、屋上防水、テレビ共同アンテナ	
	破損、作動不良	指定管理者		破損	指定管理者
④	雨水枡・汚水枡		⑧	集会所	
	破損、排水詰まり	指定管理者		市営住宅の部屋の負担区分を準用	
	清掃	団地		排水詰まり、排水金具の破損・紛失	団地
	清掃	団地		低木の剪定、除草、清掃	団地

- 腐食・反り・摩耗・破損についての基準は、機能に支障があるものに限ります。
- 修繕区分が「指定管理者」の場合でも、入居者の故意・過失、通常の使用方法と異なる使用により生じた修繕は、「入居者」負担となります。
- 団地または住戸タイプの違いにより、設置されている設備内容が異なる場合があります。
- 入居後（※入居費を含む）1カ月以内は、「入居者」負担の項目でも、必要に応じて「指定管理者」負担で修繕します。

修繕費用の負担区分

12. 退去時の原状回復について

(1) 入居歴3年以上の入居者については、全ての畳の表替えをすること。また、畳の損傷について、入居者に責任がある場合、入居歴に関係なく畳の表替えを行うこと。

(2) 入居後に住宅の模様替え等で設置した設備を撤去し、当初の状態に復旧すること。

※手すり、シャワー付ガス風呂釜、エアコン設置のためのコンセント、トイレのウォシュレット等。

(3) 最低限度の部屋の掃除を行い、残置物がないようにすること。

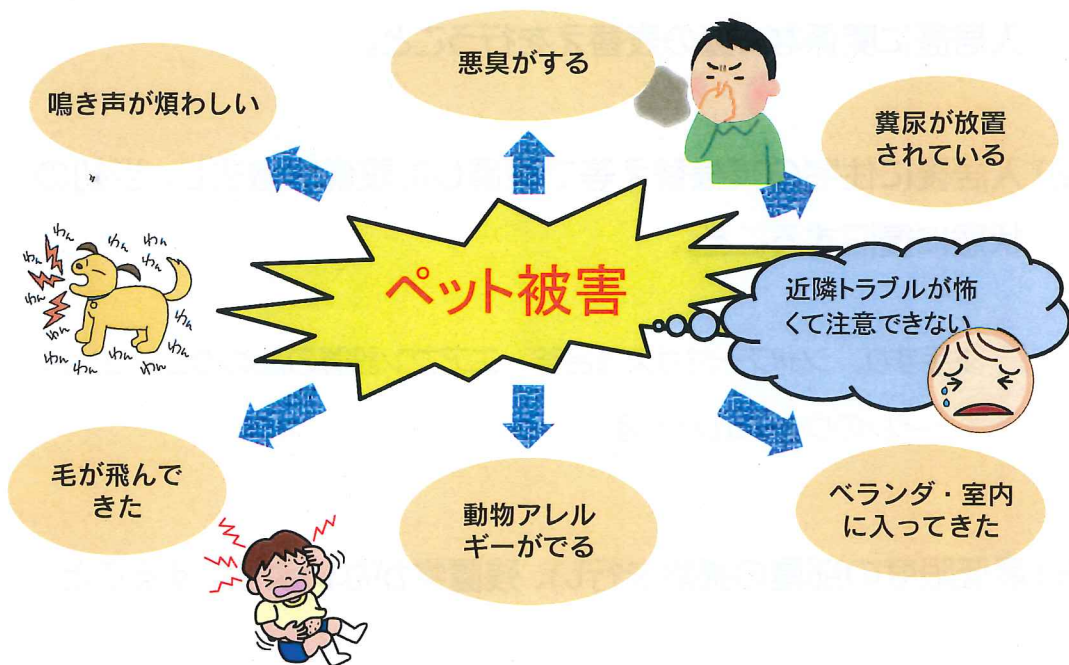
(4) 入居者の故意・過失、その他通常の使用方法を超えるような使用による破損・損耗部分がある場合、当該部分を修繕すること。

※壁の穴、落書き、煙草のヤニによる汚れ、結露や水漏れを放置したことによるカビ・シミ・腐食等。

ペットの飼育は禁止

ペットを飼育している方は、寂しいから、かわいいから、家族だから、他にも飼っている人がいるから、と言われますが、ルールを守っている周りの入居者は迷惑を受けています。

被害者の気持ちを考えたことがありますか？



※動物を飼育する行為だけでなく、野良猫・鳥類への餌やり行為は、他の入居者への迷惑行為に該当します。

※さらに、ペットが住宅又は共同施設を毀損させた場合は、入居者が故意に行った行為と判断します。

※これらの行為は、住宅の明渡請求の対象となります。

ペットが手放せないという方は、

ペット飼育可能な住宅

へ転居して下さい。

その音、騒音になっていませんか？



騒音は、様々な要素が絡むため、一方が悪いと決めつけることは困難です。より良い隣人関係をつくり、お互いが相手の立場を理解して、快適な生活環境を実現できるようにしましょう。

避難路となるベランダ での私物存置禁止

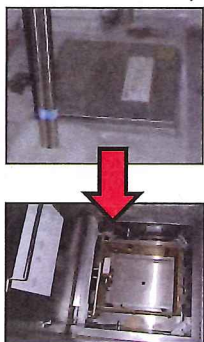
火災や大規模災害時、玄関からの避難が困難となった場合、ベランダから避難することとなります。

この方法は、ベランダの隔壁板を破って隣室へ避難します。隔壁板の前に私物が存置されていると緊急時の障害となります。



次に、ベランダから階下への避難には、避難ハッチ(避難梯子)を使用します。

このハッチ上やハッチ下に私物が存置されていると緊急時の障害となります。



緊急時の避難経路として使用できるようにベランダを整理整頓しましょう。

ベランダにおける水の取扱いについて(注意喚起)

市営住宅のベランダは、完全防水となっていないために、ベランダでの水の散布、水撒き等は禁止です。また、定期的に排水溝の清掃をして頂きますようお願い致します。

エアコン冷房運転時は、室内機の結露水がドレインホースから相当量排出されます。ベランダへの排水はモルタル床に浸み込み毛細管現象等により、下の階のベランダだけでなく室内天井からも水漏れが発生します。

そのために、室内機のドレインホースはベランダ排水溝まで延長してください。排水溝まで届いていないドレインホースの使用は禁止です。

なお、散水、水撒き、排水溝の詰まり、室内機からの排水が原因で、下の階への漏水等被害が発生した場合には、損害賠償の対象となりますので、水の取扱いには充分ご注意ください。何卒宜しくお願い致します。

禁止



室内機排水垂れ流し

下の階室内へ
漏水発生



室内天井からの漏水状況

ホース
延長



室内機ドレインホース延長

エアコン設置制限・アンテナ設置禁止について

市営住宅におきましては室外機タイプのエアコン設置個所について制限を設けています。

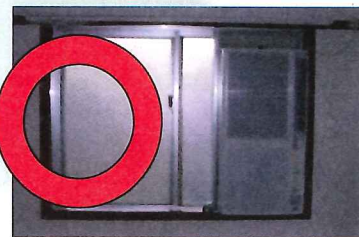
各戸にアンテナを設置することも禁止しています。

【エアコン設置制限】

①エアコンの室外機は「住戸専用のベランダ」以外に設置することは禁止。



②北側の部屋には、「窓用エアコン」のみ設置を許可



【アンテナ設置禁止】

①各戸には、アンテナの設置は許可していません。

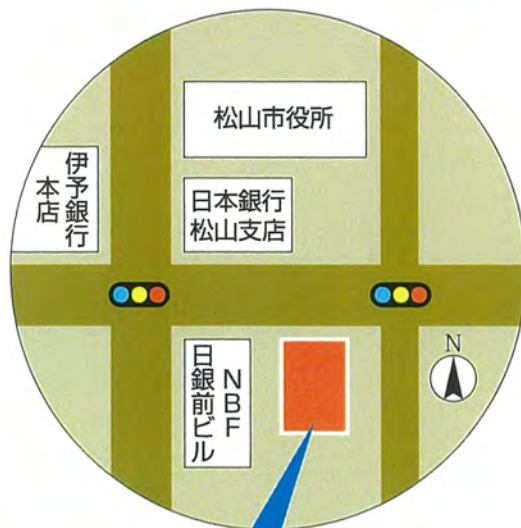


北側の梁（はり）、庇（ひさし）の上や壁、手摺等にエアコン室外機やアンテナを設置すると、落下の恐れがあり大変危険です。また、階段や踊り場は、生活上の通路だけでなく、非常の際には避難路となりますので、個人の物品は置かないようにして下さい。

市営住宅は集合住宅ですので、お互いに協力するとともに、ルールを守ってより良い住居環境を形成頂くようお願い致します。

M E M O





松山市営住宅管理センター

松山市三番町4丁目9-12(松山電算ビル1階)

TEL : 089-942-0800

FAX : 089-942-0770

受付時間外 : 夜間・土日祝・年末年始

TEL : 089-942-0800