

平成30年10月 作成

特定優良賃貸住宅 すまいのしおり



(写真はイメージです)

群馬県住宅供給公社 事業部

〒371-0025 前橋市紅雲町一丁目7番12号

☎ 027-224-1881

はじめに

この「すまいのしおり」は、特定優良賃貸住宅に住まわれる皆様がお互いに守っていただくことや、これから住まわれる中でのいろいろなことについて、わかりやすくまとめたものです。

これからも、団地が明るく楽しく、より快適なものとなりますよう入居者の皆様のご協力をお願いします。

1. 団地生活について

(1) 共同生活

団地生活は、多くの人達が共同で生活するところです。

皆様がお互いにきまりを守って、譲り合い、助け合って、明るく健康で文化的な生活の場となるよう心がけましょう。

(2) 禁止行為

①犬・猫等（ペット）飼育禁止

ペットを飼いますと、吠えたり、他人の家へ入ったりして、トラブルの原因となるばかりでなく、部屋が汚れて非衛生となります。

そして、次に入居される方が大変迷惑しますので、ペットは飼わないでください。

②騒音

テレビ、ステレオやカラオケ等の音声によって、他人に迷惑をかけないようにしましょう。

③危険物等持ち込み禁止

衛生上、害のある物や危険な物は、住宅内に持ち込まないでください。

(3) 環境整備

住宅内外の掃除、植木等の手入れ、ゴミや排水等の始末は、入居者の皆様のご協力をお願いします。

①「自分一人はやらなくても良いだろう」というような考えは、皆様に迷惑をかけることとなりますので気をつけてください。

②建物共用場所の階段や廊下等に物を置くと、他人に迷惑をかけることとなります。

物を置いた場合、緊急時の避難等に支障があり、大事に至ることもありますので、このようなことは絶対にしないでください。

③植木等は、入居者が当番を決めて水をやったり、伸びすぎた枝を切るなどして、管理するようにしてください。

2. 入居までに知っていただきたいこと

(1) 鍵

住宅の鍵（玄関鍵3本1組）をオーナーまたは公社から受け取ってください。

また鍵には、住所や氏名を記入したプレート等を付けないでください。（防犯のため）

鍵を一本でも紛失したときは、鍵一式を入居者の負担によって取り替えていただきます。

(2) 電気等の使用申込

①電気、ガス、水道、電話等の使用申し込みは、入居者が個別に行ってください。

②**電気の契約容量は、おおむね30アンペア**（団地の詳細は別紙のとおり）です。

容量以上に電気を使用されますと、玄関の壁に付いている、ブレーカーが下がりますので、その場合は電気器具の使用を少なくしてからブレーカーを上げてください。

契約容量を変更する場合には、入居者が直接、東京電力に容量変更の手続きを行ってください。

但し、住宅返還（退去）の際には必ず元の容量に戻してください。

(3) 住宅内設備

備え付けの照明器具以外は、入居者が取り付けてください。

(4) 引越し時の注意事項

①自動車による家財の運搬は、団地内通路を利用してください。（通路以外の場所には上下水道管、ガス管及びマンホールが埋設してありますので、ここを通行しますとこれらを破壊する恐れがありますので注意してください。）

②家財をロープ等を使って住宅に運び入れることは非常に危険ですから、絶対しないでください。

③引越し時に、建物に固定してある手すりやドアなどを取り外さないでください。

④引越し時に、**建物や工作物を壊したときは、入居者の負担によって元どおりに直していただきます。**

3. 入居中の手続きについて

(1) 入居後、速やかに行う手続き

入居が済みましたら、次の手続きを、できるだけ早く済ませてください。

- ①住所変更は、**入居日から14日以内**に市役所へ転入届【住民票登録の異動】の手続きをしてください。
また、最寄りの郵便局へも転居届（はがき）の手続きをしてください。
- ②氏名札【表札】と郵便受けに必ず氏名を書いてください。

(2) 入居中の異動による手続き

入居中に、入居者の家族に次のような異動がありましたら、公社に各種届けを提出してください。

- ①継続して30日以上住宅に居住しないとき
- ②家族のなかで氏名を変えた人がいるとき
- ③家族のなかで勤務先を変えた人がいるとき
- ④家族にお子様が生まれたとき
- ⑤家族が死亡されたとき
- ⑥家族が転出されたとき
- ⑦保証人を変更したいとき（あらかじめ公社へ連絡してください）

4. 家賃等の支払方法について

(1) 口座振替

口座振替手続を完了されている方は、当月分を毎月7日（銀行の休行日にあたる場合には翌営業日）に指定口座から引き落としますので、前日までに残高をご確認するようにしてください。

(2) 納入通知書

入居月や口座振替手続をされない方は、当月分を毎月7日（銀行の休行日にあたる場合には翌営業日）までに、送付される振込通知書を使いコンビニエンスストアで支払うようにしてください。

5. 駐車場について

- (1) 駐車場はおおむね各戸1区画利用できます。駐車場の利用を希望する入居者の方はオーナーと直接契約していただきます。
- (2) 駐車場は、皆さんの自動車が整然と駐車できるように造られたものですから、他人の迷惑となる駐車や道路、通路、共同の広場等への違法駐車はしないでください。
- (3) 駐車場内においては、子どもや歩行者に十分注意し徐行運転してください。
また、駐車場の使用は、エンジン始動時などの騒音、夜間のヘッドライト等、他人の迷惑にならないよう十分配慮のうえ利用してください。
- (4) 駐車場に駐車を認める自動車は、普通自動車までです。
この大きさを超える自動車の駐車は、お断りします。
- (5) 車庫証明が必要な時は、オーナー様から証明してもらうこととなります。
 - a) 『保管場所使用承諾証明書』（警察署長が交付）を用意してください。
 - b) 家賃や駐車場使用料等に未納があるときは、この証明をしません。

6. 入居者に負担していただく費用について

(1) 入居者に直接負担していただく費用

- ①電気料、ガス代、水道料や電話代等の各使用料金
- ②畳表の取り替え、又は裏返し費用
- ③襖の張り替え費用
- ④破損ガラスの取り替え費用
- ⑤住宅の内装や設備機器（陶器製の洗面器や便器）などの修繕費用や破損等による取り替え費用
- ⑥排水管内のつまりや清掃費用（ただし、共同利用のものは共益費で行う）
- ⑦電球、蛍光管の取り替え費用（消耗品扱い）
- ⑧蛇口のパッキンの取り替え費用（消耗品扱い）

(2) 共益費として負担する費用

- ①ポンプ室、エレベーター及び浄化槽等の動力電気料金
- ②階段灯や外灯の電球等の交換費用と電気料金
- ③汚水処理施設等の清掃料金
- ④その他共同施設や消耗品に係る費用
- ⑤建物の清掃費用

7. 修繕の申し込みにについて

- (1) 修繕は、オーナーへ入居者が直接連絡を取ってください。
なお、入居者負担分、オーナー負担分がありますので注意してください。
- (2) 平日に緊急修繕が発生したときは、入居者が直接オーナーに連絡してください。
- (3) 休日や夜間にガス漏れや断水、停電等によって緊急修繕が必要になったときは、オーナーへ連絡するか、直接業者に連絡してください。
- (4) 年末年始等の修繕は、緊急時に限って休日、夜間修繕と同様に依頼してください。
- (5) テレビ（UHF、BS）は共聴システムを採用しておりますので、テレビが映らなくなったときは、近隣の住宅の映りを確認のうえ連絡してください。

8. 住宅や駐車場の返還について

(1) 返還手続

引越完了期日の1ヵ月前までに、「群馬県住宅供給公社事業部」または、県内各支所へ直接、出向いて返還届等を提出してください。

◎群馬県住宅供給公社事業部（県内全団地） Tel:027-224-1881
〒371-0025 前橋市紅雲町 1-7-12（住宅公社ビル 2階）
※月曜日～日曜日 8:30～17:15（祝日、年末年始は休業）

◎群馬県住宅供給公社 前橋支所（前橋市内全団地） Tel:027-898-6986
〒371-8601 前橋市大手町 2-12-1（前橋市役所 8階）
※月曜日～金曜日 8:30～17:15

◎群馬県住宅供給公社 桐生支所（桐生市内全団地） Tel:0277-46-1111
〒376-8501 桐生市織姫町 1-1（桐生市役所新館 4階）
※月曜日～金曜日 8:30～17:15

家賃等は返還日までかかります。

★月の途中での返還の場合には、【本来家賃の日割】となります。

【返還届】を提出していただくほか、修繕や解約日等の打合せを行います。

返還手続きに出向く際には、次のものを持参してください。

- ①敷金の領収書
- ②玄関の鍵 3本（複製品や紛失していないかを確認します）
- ③印鑑
- ④通帳の写し（敷金等）

(2) 返還の打合せ

返還日（解約日）は引越完了日となり、打ち合せ内容は次のとおりです。

- ①返還日（解約日）を決めること
- ②立会日を決めること

(3) 返還時修繕

- ①畳の表替え
- ②襖紙、障子紙の貼り替え
- ③内壁のクロスの貼り替え（汚損箇所部分など）
- ④破損ガラスの取り替え
- ⑤破損設備器具（ユニットバス、便器、洗面器等）の取り替え
- ⑥台所や換気扇の廻りの油汚れ部分の清掃
- ⑦柱、木製建具等のキズの補修
- ⑧壁等の落書きその他
- ⑨貼り物の【はがし】や、釘などの【抜取り】清掃及び補修
- ⑩浴室汚れの清掃及び補修
- ⑪玄関ドアの鍵を無くしたときは、鍵一式の取り替え（複製品は認めません）
- ⑫入居者が設置した物の撤去
- ⑬入居者の過失による、破損・汚損箇所の補修
- ⑭住宅内外の清掃
- ⑮電気の容量変更をした場合には、入居前の契約容量に戻す

(4) 敷金返還

- ①敷金は住宅の返還を受け、退去修繕が完了した後、修繕費用の納入が確認されてからお返しします。
- ②敷金に利子は付きません。
- ③敷金の領収書（敷金を支払った銀行の領収日付印のあるもの）は住宅返還の手続きに必要となりますので保管しておいてください。

(5) 鍵の返還

鍵は、返還時の立合い終了後、立合い時の公社職員にお返しください。

9. 契約の解除について

入居者や同居者が次の行為をしたと公社理事長が認めたときは、【契約の解除】となりますから注意してください。

- (1) 家賃・共益費を3カ月分以上滞納したとき
- (2) 故意又は過失による修繕費を支払わないとき
- (3) 住宅以外として使用したとき
- (4) 賃借権の譲渡又は転貸したとき
- (5) 無断で増改築、模様替えをしたとき
- (6) 無断で同居・退去、1ヵ月以上住宅に住まないとき
- (7) 危険物の製造・保管、ペットを飼育したとき
- (8) 不正入居又は指定期間内に入居しないとき

上記の各号に違反した入居者が、公社理事長から住宅の明け渡しを請求されます。また、未納家賃があるときは、直ちに全額を支払っていただいた後に、住宅を明け渡していただきます。なお、入居者がこの請求に応じなかったとき、公社理事長は、法的な手続を取りますから、このようなことにならないようくれぐれも注意してください。

10. 住宅への立ち入りについて

住宅の管理上、住宅供給公社の職員が住宅に立ち入らせていただくときがありますが、その際にはご協力をお願いします。なお、これらの職員は『身分を示す証明書』を持っていますので、必要があれば確かめてください。

1 1. 快適な生活のために

(1) 結露【水滴】の予防と措置について

- ①住宅の室内と室外の温度差が大きくなると、その部屋の壁や窓ガラスに結露【水滴】が生じます。
結露予防には、風通しをよくするとともに温度差を少なくすることが必要です。
しかし、結露となったときは、そこを乾いた布で拭き取ってください。
- ②押し入れや家具の裏の壁などは特に結露が生じやすく、布団や家具を壁から少し離して置くと良いでしょう。
また、襖を少し開けて置くのもよいことです。
- ③カビは、結露を放っておくと出やすくなります。
このカビを出さないためには、部屋の中の湿気と温度を上げないで、風通しをよくすることが一番大切です。
それでもカビが出るようでしたら、【カビ取り剤】を使い拭き取ってください。
放っておくと壁や天井などがカビで真っ黒となりかねません。
また、体にも良くありませんから、気を付けましょう。
対策としては、風通しをよくする、換気の回数を増やす、水滴が発生したらただちに拭き取るなどが必要となります。
また、石油ストーブは石油1リットルを燃やすと1リットルの水蒸気が出るそうです。
電気ストーブやクリーンヒーター（FF式ヒーター）の使用が家の中の湿度を下げることとなります。

(2) 排水口、排水管について

- ①流し台、浴室、ベランダの排水口にはトラップというお腕型をしたものがあります。
時々この目皿を外してトラップを掃除してください。
- ②トイレ、台所、浴室の排水管は、その階の上から下まで各戸が共同で使うようにしてあります。
従って排水管を詰らせると自分の家が困るだけでなく、他の入居者宅にも迷惑を及ぼしますから注意してください。
なおトイレは水溶性のトイレトペーパーを使用し、ティッシュペーパー、紙おむつ生理用ナプキンなどは絶対に流さないでください。
- ③排水管、汚水管を詰らせたときは、入居者の負担によって直していただきます。
(縦管は共益費で負担)
- ④油は、絶対に流しに流さないでください。
もし、料理で使った【熱い】天ぷら油を流しますとビニール製の排水管が熱のために変形したりして、水が流れなくなる原因となります。
- ⑤雑排水桝、雨水桝、駐車場内の側溝は、長期間経つと油や土砂で埋まってしまいます。
当番を決めるか入居者全員で時々清掃してください。

(3) 浴室の使用方法について

浴室は、バスユニットを採用していますので、壁に釘を打つ、接着剤でタオル掛けをつけるなどにより、修理が困難となった場合には、入居者の負担でユニット本体を取り替えていただくことになります。

また、鏡の破損などは入居者の負担で修理をしていただきます。

(4) ゴミの収集について

ゴミは決められた収集日、収集時間に出してください。

(5) 共同で利用する物について

①玄関入口のコンクリート面が自転車、オートバイなどによって傷められることがあります。

また、入口付近に多くの自転車などを置きますと通行の邪魔ばかりでなく、非常の際、速やかに逃げることができなくなりますから、このような所には、お互い自転車など物を置かないようにしましょう。

②団地内の遊び場や広場などの草刈、樹木の手入れなどは定期的に行い、環境の美化に努めてください。

なお、幼い子供さんが遊ぶ場合は、必ず大人が付き添ってください。

③団地内の側溝の清掃や階段の踊場などは、入居者で清掃を行ってください。

④屋上や物置の屋根などに、アンテナ類を取り付けることは危険です。

また、雨漏りなどの原因になりますので禁止しています。

(6) その他

普段から風通しを良くすることが大切です。

もしダニなどが出たときは、畳を良く干してください。

薬局に殺虫剤がありますから、相談してください。

12. 安全な暮らしのために

(1) 水漏れなどについて

住宅内で水漏れ事故を起こしたときは、水が漏れていると思われる住宅（一般的には被害住宅の上階）に、まず知らせてください。

原因が分からないときは、玄関入口の脇にあるいろいろなメーター器を収めた所の水道の止水栓（バルブ）を締めて、被害を最小限にしてから公社へ連絡してください。

また、冬に水道管や量水器（水道メーター）が凍って破損しないように、次のことをお願いします。

- ①長期間留守にするときは、元栓（止水栓）を締めてください。
- ②量水器は、いらなくなった毛布などで保温してください。
- ③冷え込みが厳しいと予想されるときは、水を少し出し放しにしてください。

(2) 一般火災について

一番怖いのは火災です。

火災予防には日常特に細心の注意を払うとともに、万一の火災に家庭用の小型消火器を備えるようにしてください。

なお、火災になりやすい事例を、次に掲げましたので参考にしてください。

- ①寝る前、酔ったとき及び外出直前のタバコの一服
- ②石油ストーブへの給油のとき
- ③子供の火遊び
- ④天ぷらを揚げながら他の用事をしているとき
- ⑤電気コタツやヘアドライヤーの消し忘れ
- ⑥ガス漏れによる爆発

(3) 給湯設備について

住宅に設置されている給湯器は、台所、洗面所、浴室で蛇口をひねるだけでお湯が出るようになっています。

詳しい使用方法については、説明書をよく読んでください。

(4) ガスの事故

ガスによる事故は、最も怖い事故です。

この予防については、日常特に細心の注意を払うとともに次のことを守ってください。

- ①ガスが完全燃焼するためには、ガス量の4～5倍の空気が必要です。
よく部屋の換気をしましょう。
- ②ガスを使わないとき（特に就寝時、外出時）は、器具栓と元栓を必ず閉めましょう。
- ③ガス器具の取り付けや調整などは、専門業者に頼んで安全確保に努めましょう。
- ④ガス器具（レンジ、ストーブ）の取り付けには、強化ゴムホースを使用してください。
- ⑤ガスが漏れているような臭いや音がしたら、隣近所に声を掛け合って、ガス供給会社などへ連絡するとともに公社へも連絡してください。
- ⑥万一ガス事故が起きたときは、直ちに消防署へ119番通報（火災の時）してから、ガス供給会社などへ連絡するとともに公社へも連絡してください。

(5) 非常時の避難方法について

- ①火災などにより、玄関口や階段から逃げられないときは、ベランダの隔て板を堅い物で破り隣の住宅から避難をしてください。
また、中央の住宅のベランダには避難用ハッチがついていますので、ここから階下へ避難することもできます。
- ②このような避難時の通路や避難口は、皆さんにとって大切な逃げ道となるものですから、この付近に絶対に物を置かないでください。
- ③非常時に備えて、ロープや縄梯子を用意するよう心掛けましょう。

(6) 落下による事故防止について

- ①部屋の窓やベランダの手摺は、階下へ落ちることを防ぐために設けた物です。
絶対に取り外さないでください。
また、手摺の近くに台などを置いておきますと、子供さんが手摺によじ登ったりして危険ですから、台などは絶対置かないでください。
- ②子供さんが、窓手摺につかまって遊んでいるのを見かけたら注意してください。
- ③手摺を取り外さなければ使えないクーラーや、ウィンドファンを取り付けることはお断りします。
- ④植木鉢は手摺に置かないでください。

13. 災害について

(1) 災害が起こったとき

地震、台風、豪雨や火災などの災害が起こったときは、次頁の《防災の心得》を参考にしてください。

火災を起こしたときは、直ちに消防署へ119番通報するとともに、併せて初期消火に努めてください。

- ①隣が火災になったときは、ベランダに置いてある可燃物の片付け後、窓や出入口の戸を閉めて、煙や炎が住宅内に入らないようにすること
- ②電気火災（電気器具や電線）のときは、まずブレーカースイッチを切ってから水をかけること
- ③油類に引火したときは、水を含ませた布団などをかぶせること
- ④避難方法などについて、日頃家族や近所の人達と話しておくこと

(2) 通報先

①火災のときは、できるだけ早く公社へその概要を報告してください。

②地震、台風や豪雨などのため、あなたの住宅や団地内施設に被害が出たときは、直ちに公社へ、その概要を報告してください。

火災を起こすとあなたの大事な財産を失うことばかりでなく、破損した住宅の損害賠償もしていただきますので、くれぐれもご注意ください。

《防災の心得》

《大地震》

1. じょうぶな家具で一時の避難
2. 手早く火の始末
3. 狭い路地、へい、がけや川に近寄らないこと
4. 1分すぎたらまず安全
5. 人命救助には消火が第一
6. 山地では山津波に注意すること
7. 余震を恐れず、デマにまよわないこと
8. 秩序を守り、衛生に注意すること

《台風》

1. ラジオ、テレビ等の気象情報に注意すること
2. 窓、屋根、雨樋など家具の補強を行うこと
3. 火の元に十分注意するとともに、消火用水などを用意すること
4. たれ下がった電線には近寄らないこと

《豪雨》

1. 大雨、風雨、洪水注意報、警報など気象情報に十分注意すること
2. 梅雨明けごろの雨は特に気をつけること
3. 河川の増水に注意し、早目に避難すること
4. 山津波、山崩れ、崖崩れを警戒すること

《避難》

1. 日頃から避難場所と安全な道順を良く覚えておくこと
2. 避難の勧告、指示があったら、何時でも避難できるよう準備しておくこと
3. 女性、子供、老人、病弱者は早目に避難させること
4. 避難命令がでたら、まず火を始末し、戸締りを完全にすること
5. 単独行動は避け、家族または隣近所そろって避難すること
6. 警察官、避難誘導員の指示に従って行動すること

《家庭に防災器具をそろえよう》

照明器具	ヒモをつけた懐中電灯、ローソク、マッチ、ライター等
大工道具	金ヅチ、ノコギリ、ロープ、針金、ナイフ、ペンチ、クギ、補強用資材等
食材	飲み水、水筒、パン類、缶詰等
炊事道具	食器、コンロ等
救急医薬品	消毒薬、脱脂綿、包帯、バンソウ膏、頭痛薬、胃腸薬等
容器類	風呂敷、リュックサック、ビニール袋等
情報手段	携帯ラジオ、地図、鉛筆等
その他	ヘルメット、頭巾、座布団、貴重品類、雨ガッパ等