

釜石ビル 入居者のしおり

あなたの住宅の住所	釜石市浜町一丁目1番1号 市営釜石ビル 号
-----------	--------------------------

【 お問い合わせ先 】

一般財団法人 岩手県建築住宅センター沿岸支所
〒026-0024 釜石市大町1丁目4-7
大町復興住宅4号棟1階
TEL 0193-55-5742 (平日 8:30~17:30)

<休日・夜間緊急受付 17:30~翌 8:30>
ALSOK 岩手(株):019-601-5845

目 次

1. 団地内での生活について・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P. 4
(1) 共同生活	
(2) 迷惑行為の自粛	
(3) 環境の整備	
2. 入居するまでに知っていただきたいこと・・・・・・・・・・	P. 4
(1) 鍵のこと	
(2) 電気等の使用の申し込み	
(3) 住宅内の設備	
(4) 引越しのときに注意していただくこと	
(5) 引越し前（荷物を運び入れる前）の確認事項	
3. 入居中に必要な手続きについて・・・・・・・・・・・・・・・・	P. 5
(1) 入居後、直ちに行うこと	
(2) 承認を受けなければならないもの	
(3) 届出書を出さなければならないもの	
(4) 承認申請又は届出の書類の名称や添付書類	
4. 使用室の返還について・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P. 5
(1) 返還の手続き	
(2) 返還の打ち合わせ	
(3) 返還時にしていただく修繕等	
(4) 家賃について	
(5) 敷金について	
(6) 鍵の返還	
5. 家賃等の支払方法について・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P. 6
(1) 家賃の支払い	
(2) 支払い方法	
(3) 口座振替	
(4) 納入通知書	
6. 入居者の負担する費用について・・・・・・・・・・・・・・・・	P. 7
(1) 入居者が直接負担するもの	
7. 修繕の申込みについて・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P. 7
8. 快適な生活のために・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P. 8
9. 安全な暮らしのために・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P. 8
10. 災害について・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P. 10
11. 法令違反による明け渡し請求について・・・・・・・・・・	P. 10

12. 使用室への立ち入りについて・・・・・・・・・・・・・・・・P. 11
13. 修繕費用負担区分表・・・・・・・・・・・・・・・・P. 11

そ の 他

防災の心得・・・・・・・・・・・・・・・・P. 15
共同施設等について・・・・・・・・・・・・・・・・P. 16
共同給排水施設について・・・・・・・・・・・・・・・・P. 16
主な屋外・屋内設備の使い方・・・・・・・・・・・・・・・・P. 17
住まいのトラブルと予防・処理・・・・・・・・・・・・・・・・P. 20
補足説明・・・・・・・・・・・・・・・・P. 23

1. 団地内での生活について

(1) 共同生活

団地生活は、集団生活の場です。皆様が明るく快適な生活が出来るようお互い譲り合い助け合って、健康で文化的な楽しい生活の場とするよう努めましょう。

(2) 迷惑行為の自粛

- ① 犬や猫等のペットを飼育し、他の入居者に迷惑を掛けしないで下さい。
- ② テレビ、ステレオ、カラオケ等の音声によって、他の入居者に迷惑を掛けしないで下さい。
- ③ 衛生上、害のある物や危険な物は、絶対に持ち込まないで下さい。

(3) 環境の整備

住宅内外の掃除、ごみや排水等については、入居者の皆様に協力して行っていただくことを前提としており、共益費はいただいております。

- ① 自分一人だけではやらなくてもいいだろうというような人は、団地生活には適しません。
- ② 建物の階段や廊下等共用部分は、整理整頓をして他人に迷惑や不愉快な感じを与えないように注意しましょう。

2. 入居するまでに知っていただきたいこと

(1) 鍵のこと

- ① 玄関ドアの鍵は、あなたと家族の生命や財産を守る大切な物ですから、なくさないようにして下さい。
- ② なくした場合は、入居者の負担となります。

(2) 電気等の使用の申し込み

電気、ガス、水道や電話を使うための申し込みは、入居者が、直接、それぞれの営業所や事業所などへ申し込んでください。

使用開始の申し込みをされないと、料金負担等のトラブルとなりますので、必ず行って下さい。

- 【電気】 ⇒ 東北電力(株)釜石営業所 (Tel 0120-175-266)
- 【ガス】 ⇒ 釜石ガス(株) (Tel 22-3535)
- 【水道】 ⇒ 釜石市水道事業所 (Tel 23-5881)
- 【電話】 ⇒ NTT 東日本 (固定電話から 116、携帯電話から 0120-116-000)
- 【インターネット】 ⇒ 各通信事業者

※回線の敷設状況は住宅によって状況が異なりますので、各通信事業者に確認願います。

(3) 住宅内の設備

備え付けてある照明器具以外は、入居者が取り付けることとなります。

(4) 引越しのときに注意していただくこと

- ① 引越しのときに、建物に固定してある手すりやドアなどを、取り外さないで下さい。
- ② 引越しのときに、建物や工作物を壊したときは、入居者の負担によって直していただきます。

(5) 引越し前（荷物を運び入れる前）の確認事項

- ① 洗面器、便器、ロータンク等の陶器類のひび割れの有無
- ② ガラスの割れの有無
- ③ 襖、障子の破れの有無
- ④ 壁紙の剥がれの有無
- ⑤ 陶器類（便座を含む）のひび割れ等が、入居当初において発見された場合は、遅くとも2ヶ月以内に連絡をして下さい。
それ以後の修理に要する費用は、入居者の負担となります。

3. 入居中の必要な手続について

(1) 入居後、直ちに行うこと

- ① 住民票登録の異動手続きを、異動日から14日以内にして下さい。
- ② 婚約者と入居することになっていた方は、入籍後、住民票を提出して下さい。
- ③ 表札（と郵便受け）には、必ず氏名を書いて下さい。

(2) 承認を受けなければならないもの

増築、工作物設置の承認申請

増築や工作物の設置は、原則として認めません。

ただし、入居者の身体状況により、やむを得ない場合や介護保険の適用を受け、工作物等を設置する場合等は、例外として認めています。

この場合であっても、事前に承認を得る必要があります。

(3) 届出書を出さなければならない場合

- ① 相続等により使用許可当時の名義人を変更するとき
- ② 連帯保証人を変えたいとき
- ③ 15日以上引き続き、使用室を使用しないとき

(4) 承認申請又は届出の書類の名称や添付書類

区分	理由	書類の名称	添付書類
承認	工作物の設置等	市営釜石ビル使用室模様替（工作物設置）許可申請書	・設計図面等
届出	連帯保証人変更	市営釜石ビル連帯保証人変更承認申請書	・（連帯保証人の）所得証明書 ・納税証明書 ・印鑑登録証明書（各1部）
	15日以上の使用室不使用		

4. 使用室の返還について

(1) 返還の手続き

使用室を返還するときは、返還する1ヶ月前までに、所定の返還届を提出して下さい。

返還届を提出する際に持参していただくものは、次のとおりです。

※ 敷金返還時に希望する振込先口座の通帳・印鑑（認印で結構です。）

(2) 返還の打ち合わせ

返還届の提出のため、「岩手県建築住宅センター沿岸支所」に来られた際に、打ち合わせることは、次のとおりです。

- ① 明渡しの日を決めること
- ② 入居者負担分の修繕の確認
- ③ 修繕終了後の立ち会い日時を決めること

(3) 返還時にしていただく修繕等

- ① 破損ガラスの取り替え、設備器具（破損洗面器や破損便器など）の取替
- ② 台所や換気扇の油汚れ等の清掃、壁等への落書や貼り物等の除去、釘等の抜き取り
- ③ 入居者が設置した物の撤去
（照明器具、空調設備、棚、植木、工作物や建物など）

(4) 家賃について

月の途中で返還する場合には、日割となります。

ただし、口座振込を利用している場合は、当月分家賃を一旦、全額支払っていただき、後日、日割でお返しすることとなります。

(5) 敷金について

- ① 敷金は、使用室の返還後、家賃に未納があれば、その分を差し引きお返しします。
- ② 敷金には、利子は付きません。

(6) 鍵の返還

鍵は、修繕確認の立ち会い時に返還していただきます。

5. 家賃等の支払方法について

(1) 家賃の支払い

- ① 家賃は、使用室への入居を指定した日「入居可能日」から返還（退去）する日「返還日」まで、お支払いいただきます。
- ② 月の途中で返還するときは、日割計算によりますが、口座振替の場合には、一旦、月の全額分をお支払いいただき、後日、日割計算による差額分をお返しすることとなります。

(2) 支払い方法

家賃のお支払い期限は、その月の末日となっています。（後払）

ただし、末日が金融機関の休業日にあたる場合は、翌営業日となります。

なお、12月分についてのみ、25日となっており、25日が金融機関の休業日にあたる場合は、翌営業日となります。

お支払い方法は次の2つがあります。

- ① 口座振替
金融機関の預金口座から振り替えする方法
- ② 納入通知書
市が交付する納入通知書により、金融機関で支払う方法

(3) 口座振替

口座振替でお支払いいただくときは、次のようになります。

- ① 金融機関にて口座振替申し込み手続きをしていただきます。

月の途中（15 日前）で口座振替を申し込まれた方は、当月分から引落としが始まります。

15 日以降に口座振替を申し込まれた方は、翌月からとなります。

口座振替が開始になるまでは、納入通知書により金融機関の窓口でお支払い下さい。

- ② 引き落とし日は、毎月末日（末日が休日の場合は、翌月の金融機関の最初の営業日）となります。ただし、12 月だけは、25 日（25 日が休日の場合は、翌営業日）となります
- ③ 口座振替の場合、指定口座の預金残高が不足し、振替（引き落とし）が出来ない場合には、【未納】となってしまいます。

一旦未納となってしまうと、後日、入金されてもその月分は振替が出来ません。

このようなときは、「市税務課」から、「督促状（納入通知書）」が送付されますから、この納入通知書によって、市税務課又は各応援センターにてお支払い下さい。

(4) 納入通知書

納入通知書でお支払いいただくときは、次のようになります。

- ① 「納入通知書」を 4 月と 10 月の年 2 回、概ね当月の 10 日頃までに、郵送により送付します。
- ② 納入期限までにお支払いいただけないときは、【未納】となり、「督促状（ハガキ）」を郵送いたしますので、速やかにお手持ちの「納入通知書」でお支払い下さい。
なお、「納入通知書」は、支払期限が記載されておりますが、この期限を過ぎてしまってもご使用出来ます。
- ③ もし、納入通知書を紛失されてしまったときは、「市都市計画課」にご連絡下さい。再発行した納入通知書を郵送します。

6. 入居者の負担する費用について

(1) 入居者が直接負担するもの

- ① 電気、ガス、水道、電話等の使用料金
- ② 破損ガラスの取替
- ③ 使用室の内装や設備器具（陶器製洗面器や便器）などの破損による取替
- ④ 排水管内の詰りや清掃（共同利用のものを含む。）

7. 修繕の申し込みについて

- (1) 修繕の必要があるときは、入居者負担分なのか市負担分なのかを確認して下さい。

よく分からないときは、「岩手県建築住宅センター沿岸支所」にお問い合わせ下さい。

- (2) 入居者負担分については、あなたから直接、業者に依頼して下さい。

心当たりがないときには、岩手県建築住宅センター沿岸支所へ連絡をいただければ紹介します。

- (3) 市負担分の修繕については、岩手県建築住宅センター沿岸支所に申し出て下さい。

その際には、修繕の具体的な内容、住宅番号、氏名、電話番号、修繕希望日時などを伝えて下さい。尚、修繕希望日時は、日曜などの休日や夜間の指定は出来ません。

- (4) 年末年始の修繕は、水漏れやガス漏れ等の緊急時に限ります。

8. 快適な生活のために

(1) 結露予防について

- 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が生じます。
結露予防には、風通しを良くするとともに温度差を少なくすることが必要です。
結露が発生したときは、こまめに乾いた布で拭き取って下さい。
- ② 押入や家具を置いた壁面などは、特に結露が発生しやすいので、布団や家具を壁から少し離して置く、襖を少し開けておく等の工夫が必要です。
- ③ 結露を放っておくとカビが発生します。カビを発生させないために、部屋の中の湿気と温度を上げないよう風通しを良くすることが大切です。
それでも、カビが発生した場合には、市販のカビ取り剤等を使って、拭き取って下さい。
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ので、気をつけましょう。

(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碗型をした物があります。
時々、目皿を外して、このトラップを掃除して下さい。
- 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なっています。したがって、排水管を詰らせると、詰らせた世帯が困るだけでなく、他の入居者にも迷惑が及びますので、十分注意して下さい。
トイレは、水溶性のトイレットペーパー以外は使用しないで下さい。
- ③ 排水管を詰らせたときは、入居者の負担となります。
- ④ 油は、絶対に流しに流さないで下さい。
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、水が流れなくなったり、油が固まり詰る原因となります。
- ⑤ 排水管の詰りが、入居当初にあった場合は、遅くても2ヵ月以内に連絡をして下さい。
それ以後の修理は、入居者の負担となります。

(3) 共同で利用する物について

- ① 住宅の入口付近に多くの自転車などを置きますと通行の邪魔になるばかりでなく、非常時に、避難の妨げとなりますので、このような場所は、お互い自転車等物を置かないようにしましょう。
- ② 団地内の環境の美化に努めて下さい。
- ③ 団地内の側溝や階段の踊場等は、入居者が協力して清掃して下さい。
- ④ 屋上等に、アンテナ類を取り付けることは、危険であり、雨漏りなどの原因にもなりますので、絶対に止めて下さい。

9. 安全な暮らしのために

(1) 水漏れなどについて

水漏れが発生したときは、水が漏れていると思われる住宅(一般的には、被害の発生した住宅の上位の階)に、まず知らせて下さい。

原因が分からないときは、可能な限り玄関入口脇の色々なメーター類を収納した場所にある水道の止水管（バルブ）を締めて、被害を最小限にしてから、「岩手県建築住宅センター沿岸支所」へ連絡して下さい。

また、冬に水道管や量水器（水道メーター）が凍って破損することがありますので、次のことをお願いします。

- ① 留守にするときは、可能な限り元栓を締めて下さい。
- ② 量水器は、いらなくなった毛布などで保温して下さい。

また、漏水事故の防止については、次のことに注意してください。

- ① 洗濯機用パン（設置していない住宅もあります。）の漏水に注意して下さい。
排水ホースを完全に固定し、排水目皿を定期的に清掃して下さい。
 - ② 浴室排水目皿の定期的清掃に努めて下さい。
排水目皿の詰まりにより、風呂釜が浸水して爆発事故になることもありますので注意して下さい。
 - ③ 流し台の縦型蛇口の首を確認して下さい。
動かないものは交換いたします。
 - ④ 掃除中にバケツを倒して水をこぼすと、漏水しますので十分注意して下さい。
 - ⑤ 玄関やベランダに水をまくと漏水しますので、濡らす程度にして下さい。
 - ⑥ 入居直後に元栓を開く時やポンプの故障等による断水時は、全部の蛇口が閉まっていることを必ず確認して下さい。
 - ⑦ エアコンを取り付けている場合、排水ホースは、ベランダの溝や雨水排水口まで伸ばして下さい。途中で排水すると、階下への漏水の原因となります。
- ※ 漏水事故で生じた被害については、原因者の負担となります。

（2）一般火災について

この予防には日常特に細心の注意を払うとともに、万一の火災に備え、家庭用の小型消火器を備えるよう心掛けて下さい。

火災になりやすい事例として、次のことが考えられますので参考にして下さい。

- ① 眠ろうとしているとき、酔っているとき、外出直前のときの喫煙
- ② 石油ストーブに給油しているとき
- ③ ガス漏れによる爆発
- ④ 天ぷらを揚げながら、他の用事をしているとき
- ⑤ 電気炬燵やヘアドライヤースイッチの消し忘れ
- ⑥ 風呂釜の空焚
- ⑦ 子供の火遊び

（3）ガスによる事故

ガスによる事故は、最も怖い事故です。

予防として、日常、特に細心の注意を払うと共に次のことを守って下さい。

- 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。
部屋の換気を十分行いましょう。
- ② 就寝時や外出時等、ガスを使用しないときは、器具栓と元栓を締めましょう。
- ③ ガス器具の取り付けや調整等は、専門業者に依頼しましょう。
- ④ ガス漏れしているような臭いや音がしたら、隣近所に声を掛け、ガス供給会社へ連絡するとともに、「岩手県建築住宅センター沿岸支所」へも連絡して下さい。
- ⑤ 万一ガス事故が発生したときは、直ちに消防署へ119番通報（火災のとき）してから、ガス供給会社などへ連絡するとともに、「岩手県建築住宅センター沿岸支所」へも連絡して下さい。

(4) 非常時の避難方法について

- ① 火災等が発生した際に、玄関口や階段から避難出来ないときは、ベランダを使って隣家又は階下へ避難して下さい。
ベランダの隣家との境が石綿セメント板等で隔ててある場合は、これを壊して避難して下さい。
- ② 避難通路や避難口は、皆様の命にかかわることですので、このような場所には、絶対に物を置かないで下さい。
- ③ 非常時に備えて、ロープや縄梯子等を用意しましょう。

(5) 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、階下への落下を防ぐためのものですので、絶対に取り外さないで下さい。
また、手摺の近くに台などを置いておきますと、お子さんが手摺によじ登ったりして危険ですので、台等は絶対に置かないで下さい。
- ② お子さんが、手摺につかまって遊んでいるのを見かけたら注意して下さい。

10. 災害について

(1) 災害が起こったとき

地震、台風、豪雨、火災等の災害が起こったときは、後述の(防災の心得)を参考にして下さい。

火災を起こしたときには、直ちに消防署へ119番通報するとともに、次のことに注意して初期消火に努めて下さい。

- 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を取り除き、窓や出入り口の戸を閉めて煙や炎が住宅内に入らないようにして下さい。
- ② 電気器具や電線から出火したときは、ブレーカースイッチを切ってから水をかけて下さい。
- ③ 油類に引火したときは、布団などを被せてから水をかけて下さい。
- ④ 避難方法について、日頃から家族や近所の人達と話し合っておきましょう。

(2) 通報先

- ① 火災のときは、出来るだけ早く「岩手県建築住宅センター沿岸支所」へ概要を報告して下さい。
- ② 地震、台風、豪雨等によって、住宅や団地内の施設に被害が生じたときは、直ちに、「岩手県建築住宅センター沿岸支所」に連絡して下さい。

(3) 損害賠償

火災を発生させますと、ご自分の大切な財産を失うばかりでなく、被害を与えた住宅の損害賠償もしていただくことになります。

11. 法令違反による明け渡し請求について

入居者や同居者が、次の行為を行ったときは、使用室を明け渡していただくことがあります。

- (1) 不正行為により入居したとき
- (2) 家賃を3ヵ月以上滞納したとき

- (3) 正当な理由によらないで、15日以上、使用室を使用しないとき
 (4) 市営釜石ビル条例に違反したとき
 ※ 上記による明渡しに応じなかった場合は、法的な手続きを取ることとなります。

1 2. 使用室への立ち入りについて

市営釜石ビルの管理上、市担当職員・岩手県建築住宅センター沿岸支所職員が住宅に立ち入らせていただくことがあります。その際には、ご協力をお願いします。

1 3. 市営ビル修繕負担区分表

1. 建築一般

(1) 屋内部分

修繕項目		修繕内容	負担区分	
修繕箇所	細分		市	入居者
天井		老朽化修繕	○	
		塗装・規格以上の照明器具取付等による破損		○
壁		老朽化修繕	○	
		塗装・クロス張替・カビ取り		○
床		老朽化、腐食、白アリ修繕	○	
		破損復旧		○
畳		畳表替	○	
		畳芯取替	○	
柱・はり・土台・根太・荒板（押入含む。）・鴨居・敷居		老朽化及び腐食・白アリ修繕	○	
窓枠・出入口枠		老朽化修繕	○	
外部に面した建具（玄関戸を含む。）	鋼・アルミ製	老朽化修繕、腐食修繕	○	
		内側塗装		○
	郵便受・覗き窓	老朽化修繕・取替	○	
	網戸	設置・取替		○
室内建具等	浴室戸	老朽化修繕	○	
	木製戸	腐食修繕・老朽化修繕	○	
	襖	老朽化修繕、縁の取替	○	
襖紙貼替、骨組の取替		○		

(注) 入居者の故意による過失や維持管理義務を怠ったことにより生じた破損又は損傷等は、入居者の負担で修理していただくこととなります。

網戸については、入居者の負担で設置していただきます。

板の間にクッションフロアやカーペット等を使用するときは、両面テープは使用せず、敷くだけにして下さい。

両面テープの使用によって生じた住宅の損傷は、入居者の負担となります。

修繕項目		修繕内容	負担区分	
修繕箇所	細分		市	入居者
建物金具類	蝶番・戸車・クレセント	老朽化修繕	○	
〃	取手・引手	破損復旧、老朽化修繕、取替		○
〃	錠	(錠を紛失した場合を除く。)	○	
〃	ドアクローザー	修繕、取替	○	
〃	レール	破損復旧、取替		○
〃	ガラス(パテ含む)	破損復旧		○
流し台	流し台	一式取替	○	
		部分補修		○
	排水管	漏水修繕、取替	○	
	トラップ等	部分破損復旧、付属品	○	
下駄箱		老朽化修繕(市で設置したもの)	○	
ベランダ	手摺	塗装、老朽化修繕、取替	○	
	仕切板(隔壁板)	破損復旧(緊急時の破損除く。)		○
	床	漏水修繕、老朽化修繕	○	
階下への水漏れ	入居者の不注意	水漏れによる被害、損傷部分の		○
	その他	修繕及び復旧	○	

(注) 入居者の故意、過失、その他通常の維持管理義務を怠ったことにより生じた破損又は損傷等は入居者の負担で修理していただきます。

- クレセント : 鋼製(アルミ、スチール)建具の錠
- ドアクローザー : 玄関片開き戸用の自動閉鎖装置で火災の延焼を防ぐためのもの
- トラップ : 排水管に用い、いやな臭気が室内に入らないための装置

(2) 屋外部分

修繕項目		修繕内容	負担区分	
修繕箇所	細分		市	入居者
屋根		塗装、破損復旧、老朽化修繕	○	
屋上	屋上	防水、破損復旧、老朽化修繕	○	
	フェンス	破損復旧、取替		
	屋上マンホール	破損復旧、取替、錠取替		
外壁		塗装、破損復旧、老朽化修繕	○	
階段		破損復旧、老朽化修繕	○	
雨樋		取替、部分破損復旧、詰り復旧、老朽化修繕	○	
便槽 (汲取口含む。)		老朽化修繕、取替	○	
臭突	本体・ベンチレーター	老朽化修繕、取替	○	

(注) 入居者の故意、過失、その他通常の維持管理義務を怠ったことにより生じた破損又は損傷等は入居者の負担で修理していただきます。

- ベンチレーター : 便槽内(汲取)の臭気を屋外に出す換気装置

2. 水道、電気及びガス設備関係

(1) 専用部分－1

修繕項目		修繕内容	負担区分	
修繕箇所	細分		市	入居者
給水	給水管	老朽化修繕、漏水修繕	○	
	水栓	老朽化修繕、漏水修繕	○	
		蛇口取付部からの漏水修繕	○	
	パッキング	取替		○
排水	排水管	老朽化修繕、漏水修繕	○	
	排水トラップ	詰り清掃		○
陶器具類	便器・ロータンク ・洗面器	老朽化修繕、取替	○	
		破損復旧		○
便所内	フラッシュバルブ	破損復旧、老朽化修繕	○	
		パッキング取替		○
	ロータンク	老朽化修繕、ボールタップ取替	○	
		内部金物、浮きゴム、パッキング等取替	○	
	洗浄管・フランジ ・スパット	老朽化修繕、漏水修繕	○	
	便座・ペーパーホルダー	老朽化修繕、漏水修繕	○	
破損復旧			○	
洗面所	洗濯機パン	本体、目皿、付属品の取替	○	
		詰り清掃		○
便槽 (汲取口含む。)		老朽化修繕、取替	○	
洗面所	洗濯機パン	老朽化修繕、取替	○	
		詰り清掃		○
浴室内	目皿、付属品	破損復旧		○

(注) 入居者の故意、過失、その他通常の維持管理義務を怠ったことにより生じた破損又は損傷等は入居者の負担で修理していただきます。

- ロータンク : 便器に流れる水を溜めたタンク
- フラッシュバルブ : ロータンクに付属した水を流すための装置
- 洗浄管 : トイレタンク下端から便器に接続し、洗浄水を送り出す管
- フランジ、スパット : 洗浄管と便器を連結する金具
- 洗濯機パン : 洗濯機からこぼれる水が階下へ漏水しないよう防止する受皿
- 目皿 : 排水口に流水を確保した上で覆う蓋のようなもの
- パッキング : 隙間をなくすため接触面に挟み、水漏等を防止する部品

(1) 専用部分－2

修繕項目		修繕内容	負担区分	
修繕箇所	細分		市	入居者
電気配線		老朽化修繕、取替	○	
電気器具類	分電盤	老朽化修繕、取替	○	
	ブレーカー	老朽化修繕、取替	○	
	スイッチ・コンセント・ヒューズ・引掛シーリング・キョソケット・テレビ用端子・玄関チャイム・照明器具類・	老朽化修繕、取替 (但し、市が設置した玄関チャイム、照明器具等を除く。)		○
	換気設備	換気扇等器具類	取替 清掃、修繕	○
風呂設備	浴槽・風呂釜・排気筒等・付属品	換気フード	取替	○
		本体一式取替	○	
		本体老朽化修繕	○	
		凍結、空焚の場合における取替		○
		破損復旧・栓等の付属品の取替		○

(注) 入居者の故意、過失、その他通常の維持管理義務を怠ったことにより生じた破損又は損傷等は入居者の負担で修理していただきます。

○ 引掛シーリング : 照明器具の吊り下げや電気接続のための部品

○ キョソケット : 回転式スイッチの付いたねじ込型の電球受口

(2) 共用部分

修繕項目		修繕内容	負担区分	
修繕箇所	細分		市	入居者
屋内外給水管	給水管	老朽化修繕、漏水修繕、取替	○	
屋内外排水管	排水管 (桧を含む)	老朽化修繕、漏水修繕、取替	○	
		詰り復旧		○
配水桧・蓋		破損復旧、取替	○	
共用散水栓	水栓類	老朽化修繕、漏水修繕、取替	○	
消火栓・止水栓	(市設置の場合)	老朽化修繕、漏水修繕、取替	○	
階段灯・廊下灯・外灯	ポール・照明器具類	破損復旧、老朽化修繕、取替	○	
	電球類		○	
防災設備		破損復旧、老朽化修繕、取替	○	
各種計器ボックス		老朽化修繕、取替	○	
テレビ共聴施設		調整、破損復旧、老朽化修繕	○	

(注) 入居者の故意、過失、その他通常の維持管理義務を怠ったことにより生じた破損又は損傷等は入居者の負担で修理していただきます。

3. 共同施設

修繕項目		修繕内容	負担区分	
修繕箇所	細分		市	入居者
受水槽、ポンプ、高架水槽	ポンプ・モーター、各付属設備	故障、破損復旧、点検、取替	○	
自転車置場		老朽化修繕、破損復旧	○	
団地内通路等		破損復旧・維持修繕	○	

(注) 入居者の故意、過失、その他通常の維持管理義務を怠ったことにより生じた破損又は損傷等は入居者の負担で修理していただきます。

4. 衛生（清掃を含む）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	消毒・清掃	○	
有害虫、鳥獣対策	駆除・消毒	○	

(注) 入居者の故意、過失、その他通常の維持管理義務を怠ったことにより生じた破損又は損傷等は入居者の負担で修理していただきます。

☆ 防災の心得 ☆

★ 大地震

1. 机やテーブル等の丈夫な家具の下に一時避難する。
2. 手早く火の始末をする。
3. 狭い路地、へい、がけや川に近寄らない。
4. 山地では山崩れに注意する。
5. 余震を恐れず、デマに惑わされない。
6. 秩序を守り、衛生に注意する。

★ 台風

1. ラジオ、テレビ等の気象通報に注意する。
2. 窓、屋根、雨樋など家屋の補強をする。
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。
4. 垂れ下がった電線には近寄らない。

★ 豪雨

1. 注意報や警報等などの気象通報に十分注意する。
2. 梅雨明け頃の雨は特に気をつける。
3. 河川の増水に注意し、早目に避難する。
4. 山崩れや崖崩れに警戒する。

★ 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。
2. 避難の勧告や指示が出されたら、いつでも避難出来るよう準備しておく。
3. 女性、子供、老人、病弱者は早目に避難させる。
4. 避難命令が出たら、まず火を始末し、戸締りを完全にする。
5. 単独行動は避け、家族や隣近所で揃って避難する。
6. 警察官や避難誘導員の指示に従って行動する。

★ 家庭に防災器具をそなえましょう。

照明器具	懐中電灯・ローソク・マッチ・ライター等
大工道具	金槌・鋸・ロープ・針金・ナイフ・ペンチ・釘・補強用資材等
食料	飲料水・水筒・乾パン類・缶詰等
炊事道具	食器・コンロ
応急医薬品	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・ビニール袋等
情報手段	ラジオ・地図・鉛筆等
その他	ヘルメット・座布団・貴重品類・雨合羽等

☆ 共同施設等について

○ 団地内の美化、清掃

環境美化に心掛け、住みよい団地にしましょう。

○ 自転車やバイク等の駐輪

自転車やバイク等は、他の入居者の迷惑とならないよう整理しておきましょう。

所有者不明の放置自転車等は、大変迷惑ですので、退去する場合や処分する場合は、責任をもって処分し、絶対に放置しないで下さい。

○ ごみ集積所

生活にごみはつきものです。

後始末が悪いと、団地の環境を損ないトラブルの原因にもなります。

ごみはポリ袋に入れて、決められた日に所定の場所に出しましょう。

ごみ置場は、皆様が協力し合い悪臭などが発生しないよう注意しましょう。

○ 階段や廊下

階段や廊下は、皆様の共有スペースです。

日頃から、清掃を心掛け、次のことに注意して使用して下さい。

1. 階段や廊下は、完全な防水処理がされていないので清掃する場合に水を流すと階下へ漏水することがあります。
2. 階段や廊下に、自転車等の通行や避難に支障となる私物は置かないで下さい。
また、お子さんに落書きをさせないよう十分ご指導をお願いします。

○ エレベータ

毎月、委託業者が定期点検を行っています。

日頃から、エレベータ内の注意書をよく読んでおいて下さい。

お子さんが遊んでいたり、悪戯をしていたら、すぐに注意して下さい。

もしも、エレベータが動かなくなった場合には、慌てずに「非常時ボタン」を押し（押すことによって外部でベルが鳴る。）、「インターホン」で外部と連絡を取って下さい。

また、火災や地震の時には、停電によってエレベータが止まる場合がありますので、絶対に使用しないで下さい。

☆ 共同給排水施設について

○ ポンプ室等

各戸へ給水するために受水槽やポンプ室があります。

室内には、揚水ポンプや圧送ポンプ等の機械類が設置されており、異常や故障が生じた場合は、警報器（圧送の場合）等が鳴ります。

もし、警報音や異常が生じた場合は、すぐに「岩手県建築住宅センター沿岸支所」までご連絡下さい。

○ 断水の場合の応急措置

断水の原因として、水道供給者側に原因がある場合と、住宅の揚水ポンプや圧送ポンプの故障等による場合があります。

いずれの場合であっても、すぐに「岩手県建築住宅センター沿岸支所」までご連絡下さい。

○ 受水槽や高架水槽

受水槽は、水道水を溜める水槽で、常時、一定量を保ち高架水槽に水を揚げたり、圧送で直接、各戸へ給水するための水槽です。

高架水槽は、屋上に設置されており受水槽から水を各戸へ給水する水槽です。

年1回、定期的に清掃し、水質検査を受けています。

受水槽や高架水槽も故障によって漏水したり、濁水する場合があります。

水質に異常等が見られた場合には、すぐに「岩手県建築住宅センター沿岸支所」までご連絡

下さい。

○ 汚水・排水管

台所、浴室、便所などの汚水・排水管は、建物内部と外部にあり、集合住宅では、構造上、ほとんどが、上下階の住宅が共同で使用しています。

このため、1人の不注意で管を詰まらせると、共同で使用している全ての人に迷惑をかけることとなります。

原因者がはっきりしていれば、その方に、原因者が不明のときは、共同で使用している全ての方で、詰りを解消する清掃費を負担していただくことがあります。

次のことに注意して利用して下さい。

1. 固形物等は詰りの最大の原因ですので、絶対に流さないで下さい。（便所、台所、浴室）
2. 水洗便所には、綿、生理用品、オムツ等を流さないで下さい。
3. 台所の流しに野菜クズ等を捨てないで下さい。
4. 油は絶対に流さないで下さい。

☆ 主な屋内・屋外設備の使い方

○ 玄関

玄関のコンクリート土間は、階段室と同様に、完全な防水施工がされていないので、清掃をするときは、打ち水程度にして下さい。

○ 台所

□ 流し台

ステンレスの流しは、クレンザーなどで磨きますと細かな傷がつきます。

汚れは中性洗剤で洗い落とすようにして下さい。

汚れを放置しておく、落ちにくくなりますので、こまめに清掃するよう心掛けて下さい。

ステンレス製でも、汚れを放置しておく、錆びますので、特にガスレンジの下は清潔にするようにして下さい。

□ 排水トラップ

流し台で使った水は、排水トラップから建物内の排水管を通り、外部の桝や排水管から、下水管や処理槽へ流入します。

次のことに注意して使用して下さい。

1. 目皿やトラップの碗を取り外して使用すると排水管の詰りの原因になります。
2. 目皿、ストレーナー、碗を引き上げると、簡単に取り外しが出来ますので、毎日必ず清掃し、詰ったゴミを取り除いて下さい。

□ 換気扇

換気扇は、次のことに注意して使用して下さい。

1. 台所の換気扇は毎日使いますので、そのままにしておく、汚れが落ちにくくなります。

年に数回はファンを取り外して洗剤等で丁寧に清掃して下さい。

2. 油汚れがひどいときには、換気扇を分解し、ファンを取り外し、ファンと本体を清掃して下さい。

頑固な汚れで落ちにくいときには、洗剤を入れたお湯に浸してみして下さい。

また、外側のシャッターも忘れずに清掃しましょう。

※ 修繕する場合には、入居者の負担となる場合があります。

○ 浴室

換気や火気、空焚、凍結に注意して使用しましょう。
浴室は温度、湿度ともに高いので、カビの発生しやすい場所です。
壁、天井のカビには、市販のカビ取り剤が有効です。
カビを取ったあとは、カビ防止スプレーを吹きかけておきましょう。
窓を開け、十分換気して乾燥させて下さい。

□ 排水目皿

浴室の床排水口には「碗トラップ」が取り付けられています。
目皿についた毛髪などを取り除き、時々、目皿を取り外し、「碗トラップ」を上げて清掃して下さい。
そのまま放置すると、異物や毛髪が溜まり、詰りの原因になり、階下へ漏水したり、風呂釜を傷め、故障の原因にもなりますのでご注意ください。

□ バランス型風呂釜（B・F型）

バランス釜は、通常、一酸化炭素中毒の心配はありませんが、外に出た吸排気筒部を塞ぐと、吸排気のバランスが崩れますのでご注意ください。
吸排気筒部に触れると、火傷をする場合がありますので気をつけて下さい。
説明書をよく読んで、ガス漏れ事故に注意しましょう。

※ 空焚や冬期の凍結（水抜きをしてください。）には充分注意してください。

風呂釜を設置する場合は、浴室内の空気を使って燃焼するC・F型ですと、一酸化炭素中毒を引き起こす危険がありますので、B・F型をお勧めします。

○ 水洗便所

水洗便所は使い方により故障や詰りが起こりやすく、一人が共同の污水管を詰らせると、共同で使用している全ての方が大変迷惑します。
修繕費用も原因者の負担となりますので、十分気をつけて使いましょう。

□ 便器

次のことに注意して使用して下さい。

1. トイレットペーパー以外は使用しないで下さい。
2. 固形物、消毒液、塩酸等は流さないで下さい。
3. 掃除は中性洗剤またはトイレトクレンザーを洗浄用スポンジに付けて磨きましよう。
4. 水洗便所が詰まった場合には、応急処置として水洗トイレ用スポイドを使用し、異物を除去して下さい。それでも直らない時には、専門業者に依頼して下さい。（入居者負担）

○ ロータンクとフラッシュバルブ

□ ロータンク

ロータンクは、タンクに溜めた水を、レバーにより操作して放水します。
浮ゴムにごみなどがつかえると、水が止まらなくなります。
その場合は止水栓を締めて、蓋を開け、ごみなどを取り除いて下さい。

□ フラッシュバルブ

フラッシュバルブは、ハンドルを押すと水が出て汚物を流します。
水が止まらなくなった場合は、止水弁のネジを右に回すと弁が閉じて水が止まります。

それでも止まらない場合は元栓を締めてから、岩手県建築住宅センター沿岸支所までご連絡下さい。

床は、給排水管に生ずる結露によって濡れる場合がありますので、拭き取って下さい。放置しておくと、床が腐食する原因になります。

○ 洗濯機パン

洗濯機による漏水事故防止のために、ホースは必ず洗濯機パンの排水口に差込んでしっかり接続して下さい。

排水口にホースを差込まないで、洗濯機パンの内側に倒して置いただけの場合とか、排水口への差込みが不十分であった場合には、水圧によってホースが外れ、洗濯機パンの外側にホースが投げ出されてしまうことがあります。

目詰りによっても漏水する場合がありますので、年に2～3回は、洗濯機を出して、洗濯機パンに付いた糸くずなどを取り除いたり、排水口廻りの目皿の部分を外して、丹念に清掃して下さい。

※ 洗濯機パンとは、洗濯機置場として設置した受台で、洗濯機からこぼれた水が床を濡らしたり、階下への漏水を防止するための受皿です。

○ ベランダ

ベランダは、専用庭のない団地の生活に潤いを与えてくれます。

洗濯物や布団を干したり、草花の鉢などの観賞の場所として有効に利用して下さい。

□ 床防水

ベランダの床は、完全防水施工はされておりません。

床に水をまいたり、洗濯水などを流しますと階下へ漏水することがあります。

次のことにご注意下さい。

1. 清掃の際は、まき水程度にして下さい。
2. 排水ドレインは、廻りにごみや土が溜まると詰りの原因になりますので定期的に清掃して下さい。
3. ベランダの植木鉢、洗濯物などは、強風に飛ばされることがありますので充分にご注意下さい。
4. ベランダ側に、クーラーを設置した場合は、水抜きパイプも排水ドレイン近くまで引いて下さい。

□ 手摺

1. ベランダに、木箱など幼児の踏み台になるような物を置くと非常に危険です。
2. コンクリート製のベランダ手摺の上に植木鉢等を置くと、強風や地震の際に落下する危険がありますので絶対にやめて下さい。
3. 手摺は、コンクリート製、鉄製、アルミ製等があります。

古い住宅のコンクリート製の手摺で、壁や上部の笠木モルタルに亀裂や剥がれ等、及び鉄製の手摺で、サビによる部材の腐食等による根元のぐらつき、部材の損傷等を、発見した場合には、すぐに、「岩手県建築住宅センター沿岸支所」までご連絡下さい。

□ 避難はしご・隔壁板（隣家避難用）

▽ 避難はしご（ハッチ）

避難はしごは、通常、建物両端のベランダの床に埋込んであるステンレスや鉄製の中に入れられた折りたたみ式の金属製のはしご（70 cm四方位の薄い箱状の避難器具）で、玄関や隣家からの避難が出来ない場合に、下の階に避難出来るようになっています。

避難はしごは、建物の建設年度により製作メーカーや、型式や使用方法が異なります。

次のことに注意して下さい。

1. 避難器具の上や避難器具の下（下階）にも物を置かないで下さい。
2. 危険ですので、非常時以外は絶対に開けないで下さい。

▽ 隔壁板（隣家避難用）

隔壁板は、ベランダの隣戸との境に設置され、火災等の非常時の際、玄関などから避難出来ない場合に、この隔壁板（石綿板などで出来ている）を壊して、ベランダから隣家へ避難出来るようになっていきます。

これは、非常時に、2方向からの避難が確保されるように設けられたものですから、避難に支障となる物などは置かないようにして下さい。

☆ 住まいのトラブルと予防・処置

○ 断 水

揚水ポンプや圧送ポンプの故障による断水とし、停電（落雷）、機械の故障、水道工事等によっても断水する場合があります。

断水となった場合には、次のことを必ず守って下さい。

1. 水栓蛇口のハンドルを必ず締める。
（締め忘れると復旧後、部屋が水浸しになり、階下へ漏水する原因となります。）
2. 水栓の蛇口ホースをつないで、浴槽や洗濯機などに入れておく場合には、必ずホースを外して下さい。（浴槽などの水が飲料水に逆流し、水道水を汚染します。）

○ 凍 結

水道管や量水器の凍結防止については、「9. 安全な暮らしのために（1）水漏れなどについて」を参考とし、風呂釜については、凍結防止のため、「水抜き」をして下さい。

○ 水 漏 れ

水漏れは、水道管や排水管からの漏水、入居者の不注意や過失による溢れ水等が原因で起こります。

皆様の不注意や過失で階下へ漏水させると、建物の損傷や階下の入居者に与えた損害を負担していただくこととなりますので、次のことに十分注意して使用しましょう。

1. 給・排水管等の損傷や腐食による漏水
2. 流し台、洗面器の水栓の緩みによる漏水
3. 排水口の清掃不足による漏水
4. 浴室排水目皿の清掃不足による漏水
5. 洗濯機、洗濯機パンの溢れによる漏水
6. 断水、凍結時の蛇口の締め忘れによる漏水
7. 玄関、階段、廊下、ベランダ等へのまき水による漏水
8. ベランダに洗濯機やエアコンから排水したことによる漏水

※ 水漏れを発生させたときは、「9. 安全な暮らしのために（1）水漏れなどについて」を参考にして下さい。

○ 結露とカビ

結露とは、鉄筋コンクリートなどの気密性の高い住宅で、冬期に石油ストーブやガス器具を使用すると多量の水蒸気が発生します。

これらの室内の水蒸気が冷えた北側の壁やガラス窓などに接して急激に冷されると、水滴となって壁やガラス窓に付着します。この現象を「結露」といいます。

この水滴にゴミや埃などが付くと、カビが発生する原因となります。

次のことに注意して結露やカビを予防しましょう。

○ 結露の予防

1. 室内に加湿され淀んだ空気をつくらない。
2. 換気に心がけ、1日に2～3回は、南北の窓を開けて換気する。
3. 押入には「すのこ」を敷いたり、収納物と壁との間に10センチ位の間隙をつくる。
4. 壁に物を密着させない。特に、北側の壁面には家具を置かない。
5. 脚付の家具は、結露やカビ対策に効果がある。
6. FF型のストーブや電気ヒーターは、水蒸気を室内に発生させない。
7. 浴室などは、使用後、出来るだけ早く窓を開ける。
8. 新築の住宅は、コンクリート中に水分をたっぷり含んでいるので、最初の冬は、窓をよく開けて換気する。

[参考] 気密性の高いマンションなどの冬期暖房使用により発生する室内水分量
(毎時3,000キロカロリーのストーブとした場合)

- 石油ストーブの場合、400cc (1時間につき、以下同じ)
- 都市ガスの場合、600cc
- プロパンガスの場合、1,000cc
- 加湿器やストーブの上に湯沸かしをかけたすれば、更に湿度が上り結露が増加

○ カビの原因と予防

鉄筋コンクリートのように気密性の高い建物では、結露や結露に伴う汚れとカビが問題となります。結露による汚れやカビは、建物の構造的な問題もありますが、それを補う暮らしの知恵もあります。下記を参考にしてカビを防ぎましょう。

○ カビの予防

1. 前述した「結露の予防」を守る。
2. 湿度を下げ湿気による結露を防ぐ。
3. カビは、温度と湿度の関係や空気に栄養分がないと繁殖しない。
4. 気密性の高い建物のカビの防止は、結露対策につきます。

○ カビの発生しやすい場所

1. 押入 (特に北側の押入には注意する。)
2. 窓ガラス (結露がサッシの下枠から溢れて、壁や床に染みを作りカビ発生の原因となる。)
3. 浴室の壁や天井
4. 北側の壁 (常に冷えているので、結露しやすくカビが発生しやすい)。
5. トイレなど換気の悪いところ

○ 押入のカビ対策

箱、カゴ、棚等で出来るだけ隙間を作って、きちんと収める上手な収納法を工夫します。押入には、外からの湿気と布団による湿気が含まれています。

少なくとも、月1度は押入れを掃除し、梅雨時には1日に1回、1時間位、押入れを開けて、空気を入れ替えることが必要です。

○ 浴室のカビ

1. 浴室は、換気を充分にするなど、湿気対策が重要な場所です。
2. 天井や壁にカビが発生したときは、次亜塩素酸ソーダを付けて水洗し、カビを除去した後、カビ止めスプレーを散布するか、防カビ剤を塗ります。

○ ビニールクロスのカビ

ビニールクロスと、下地の間に発生することが多く、ぼんやりとした斑点が広がってきま

す。

これは、ビニールクロスと下地の間のノリにカビが発生するためです。

発生してしまうと、壁紙全体を取り替える以外に方法がありませんので、カビを発生させないように注意が必要です。

○ その他

結露とカビについては、「8. 快適な生活のために（1）結露の予防について、①～③」を参考にしてください。

○ シロアリ、ダニ

□ シロアリ

日本にいるシロアリには2種類あります。5月頃の午前中に飛ぶのが、羽の黒いヤマトシロアリ、6月頃の夕方に明かりに群がるのが、黄褐色のイエシロアリです。

シロアリは羽アリと似ていますが、羽アリは前羽と後羽のサイズが違い、シロアリの場合は同じサイズです。

□ 予防法

シロアリは日当たりが悪く、高温多湿の場所（浴室、台所、便所）を狙って、やわらかい木材を食い荒らしますので、通風、乾燥に努めることが大切です。

□ 駆除法

専門業者に駆除を依頼しますので、その前に、土台や柱の表面に蟻道があるかどうか、木材の割れ目に土が詰っていないかななどを点検し、早めに発見することが大切です。

発見した場合は、「岩手県建築住宅センター沿岸支所」までご連絡下さい。

□ ダニの予防法

ダニには、ツメダニとチリダニ等があります。

畳やカーペットに繁殖し、刺されると、痒くなったり、皮膚病、ぜん息、鼻炎等を誘発するといわれています。

高温、多湿な5月から10月頃に発生しやすいので、特に鉄筋コンクリート造など気密性の高い住宅で、通風の悪いところでは注意が必要です。

丹念な掃除、換気による通風に努め、出来るだけ日光消毒を行いましょう。

□ ダニの駆除法

発生場所を日光消毒し、電気掃除機で吸い取った後、専用の殺虫剤を散布するか次亜鉛酸ソーダ入りの洗剤で拭きとります。

☆ 補足説明

1. 網戸の修理、張り替えは入居者負担です
(退去時の修繕は行ないません。また網戸のない団地もあります)
2. バルサン（噴霧式殺虫剤）等を使用するときは、近所の人に連絡をして、玄関ドアに張り紙をしておいて下さい。
※ 火災やガス漏れと間違えられ、消防車が出動するケースもあります。
3. 室内の電話線（壁内配線）は、以前の入居者が設置したものを利用しています。
修繕や線の入替え等は入居者の負担となります。
4. 断水や停電、テレビが映らない等の場合は、まず近所の人に確認してみましよう。
5. カビの発生は、生活様式による原因もあり、入居中のカビ取りや修繕は行ないません。
6. 家財保険への加入をお勧めします。
特約内容によっては、火災のほか、漏水事故補償の対象となる保険もあります。

【 お問い合わせ先 】

一般財団法人 岩手県建築住宅センター沿岸支所
〒 026-0024 釜石市大町1丁目4-7
大町復興住宅4号棟1階
TEL 0193-55-5742 (平日)

<休日・夜間緊急受付 17:30～翌8:30>
ALSOK 岩手(株):019-601-5845