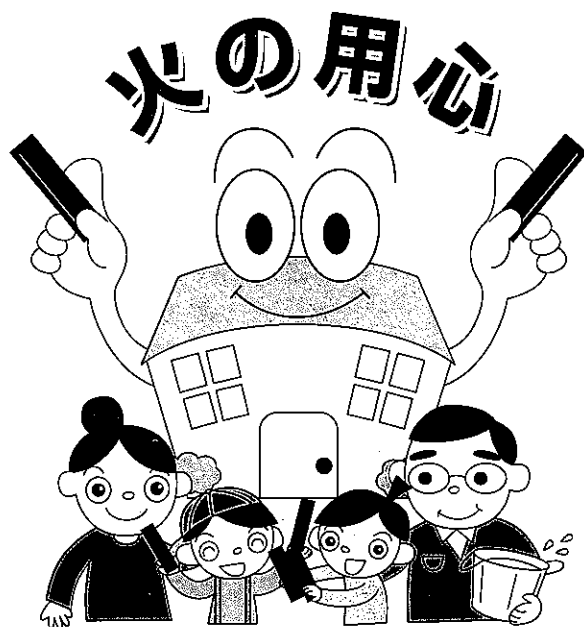


# 住宅だより

## 家の中は、一人ひとりが責任を持って注意しましょう

- ① 電気器具・ガス器具などは、安全に使えるように、日ごろから点検し、火災防止に努めてください。
- ② 石油ストーブの燃料などは、安全な場所に保管しましょう。
- ③ 吸い殻などの火の始末は、完全にしましょう。
- ④ バルコニーは避難通路です。  
逃げ道をふさぐような物を置いてはいけません。
- ⑤ 外出するときや寝る前には、火の元を確かめましょう。
- ⑥ 住宅内の感知器やバルコニーの避難ハッチは、いつでも使えるように管理しましょう。



## 廊下などの共用部分に物を置くと危険です

- ① 廊下・階段などの避難通路や防火扉付近には、物を置かないでください。
- ② 玄関扉に網戸や中折れ戸を設置すると、防火・防犯や避難に支障が生じます。
- ③ 階段下など建物周辺の物陰に、燃えやすい物を置かないでください。
- ④ ベランダをはじめ共用部分で、吸殻やごみのポイ捨てはやめましょう。  
喫煙マナーを守りましょう。

## 地震のときも火の用心

地震がきたら落ち着いて行動し、  
まず火元を消し、ガスの元栓を閉めましょう。

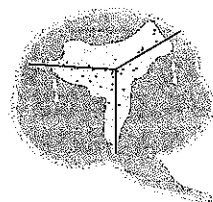
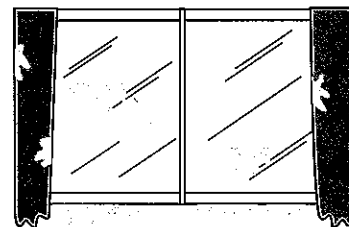
## 消防車が入りません。迷惑駐車をやめましょう

住宅内の道路を車庫がわりに使っていませんか。  
火災等の緊急時に消防車などが入れず大変なことになります。

## ◇ ◇ 結露を防ぐには ◇ ◇

コンクリート住宅は気密性が高いため、外気温が低い冬や湿度が高い梅雨には、室内の湿気が、壁・窓ガラスの内側に水滴となってつくことがあります。これが「結露」で、放置しますとカビが発生しシミになりますので、次のことに気をつけてください。

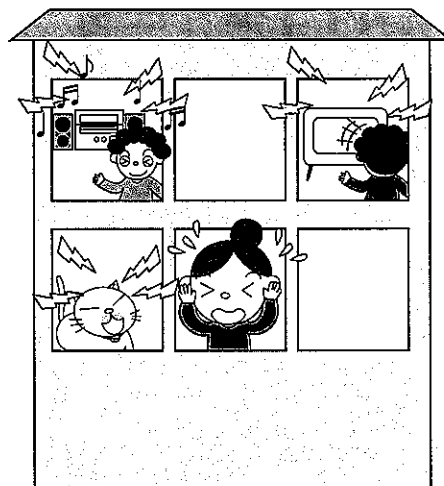
- ◆冬の外気は乾燥しています。時々、換気して室内の湿度を下げましょう。
- ◆室内温度が高すぎないように、過剰な暖房を控えましょう。
- ◆家具は壁から少し離し、押入れは詰めすぎないように。  
押入れの下、横、奥に「すのこ」を置くと効果的です。
- ◆石油ストーブ・ガスストーブ・湯沸器・加湿器・鍋・ヤカン等の使用、洗濯物の部屋干し、室内の植木は、水蒸気がたくさん発生しますので、特にご注意ください。



# 迷惑行為は、住宅の明け渡し原因となります

## 【迷惑行為とは】

- ◆犬・猫等動物（迷惑な鳴き声を発するもの、他人に危害や迷惑をかけやすいもの等）の飼育による安眠妨害、傷害、臭いなど
- ◆楽器やカラオケの演奏、大声、床又は壁等を叩く又は蹴ること等により連続して又は断続的に騒音又は振動を起こす行為
- ◆生ごみ等不衛生な物の放置や、私物の共用部分等への設置・放置
- ◆他の入居者に対する<sup>どうかつ</sup>恫喝、<sup>きょうはく</sup>脅迫、<sup>ぼうりょく</sup>暴力等
- ◆そのほか、市営住宅内の共同生活の維持を阻害する行為



市営住宅入居者が共同生活のルールを守って快適な団地生活を送っていただくため、迷惑行為に対しては、対応措置を定めた要綱に基づき、調査の上、是正指導や警告を行います。

改善されない場合は、住宅の明け渡しを求めるといった法的措置をとることになります。

市営住宅は、多数の方が居住する共同住宅です。入居者の皆さんがお互いに快適な団地生活を過ごしていただくためにも、近隣の入居者の方に迷惑をかけないようにしましょう。

特に、迷惑行為につながる犬・猫などの飼育はやめてください。

◎盲導犬、介助犬及び聴導犬については、法律により飼育が認められていますので、飼育されている方は、住宅管理センターへ所定の使用届をご提出ください。

## 暴力団員は市営住宅に居住できません

市営住宅の入居者等の生活の安全と平穩の確保等を図る観点から、暴力団員が市営住宅に居住することを認めていません。

警察とも連携のうえ、暴力団員であると判明した場合は、住宅の明け渡しを求めると市営住宅からの暴力団員排除の措置を行っています。

（\*暴力団員とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条6号」に規定する暴力団員をいいます。）

## 人権尊重のまちづくりを目指して

これまで旧地域改善向け住宅として建設・管理されてきた住宅については、名称を「ふれあい人権住宅」として募集区域を学校区・行政区に限定して募集してまいりましたが、平成19年度から、募集区域を市域全体に拡大して入居者を募集することとし、併せて名称についても廃止することといたしました。

大阪市では、市民一人ひとりが互いに尊重しあい、地域に愛着を持って、ともに暮らし、ともに支えあうコミュニティを形成し、心豊かに過ごすことのできる社会の実現をめざしております。

市営住宅におきましても共同生活のルールを守り、お互いの交流を深め、豊かなコミュニティ形成を図っていただくようお願いいたします。

## 《お知らせとお願い》

### ◆地上デジタル放送の視聴について

平成 19 年度から順次、お住まいの市営住宅で、地上デジタル放送をご覧になるためのテレビ共同受信設備の改修工事を行い、平成 22 年度までの4ヵ年で工事を完了する予定です。

テレビ等の購入の際は、お住まいの住宅が地上デジタル放送に対応しているかどうかご確認ください。ご不明の場合は、住宅管理センター等にお問い合わせください。

地上デジタル放送の視聴をお待ちの方につきましては、ご不便をおかけしますが、ご協力のほどよろしくお願ひします。

### ◆住宅用火災警報器の設置について

消防法改正に伴い、既存の市営住宅にも住宅用火災警報器を設置することが義務付けられることとなりますので、今年度から平成 22 年度の間に、順次、設置する予定です。設置にあたっては自治会を通じてお知らせし、台所には熱感知器、主寝室には煙感知器を設置します。

なお、既に自動火災報知器が設置されている住宅は対象外です。

### ◆共益費等は、団地生活に必要なものです

自治会は、住宅に関わる共益活動を行い、秩序ある団地生活を営むとともに、入居者相互間の親睦を深めるための活動を自主的に行っており、入居者から共益費や自治会費を集めて必要な経費を支出しています。

特に共益費は、団地内のエレベーターや防犯灯、廊下灯、階段灯、揚水ポンプの動力の電気料や、散水の水道料、排水管の清掃費用などにあてられています。

団地生活に必要な不可欠なものとして、共益費・自治会費は必ず払いましょう。

## ご注意ください

◆悪質な住宅のリフォーム業者やにせ設備業者が訪問し、不必要な工事や高額な浄水器・消化器などを売りつける訪問販売が横行しています。大阪市では、市営住宅の工事等を実施するにあたり、各住戸を訪問する場合は、自治会等に事前にご連絡しています。不審に思われたときは、住宅管理センターや警察にご連絡ください。

◎悪徳水道補修業者にご注意 トイレや蛇口の修理等で法外な代金を請求する、投げ込みチラシ業者が横行しています。漏水の補修等は住宅管理センターにご相談ください。

◆不注意による蛇口の閉め忘れや排水口・配水管にごみが詰まることにより、水があふれて階下に漏れる事例が多く発生しています。家財をはじめ、建物補修費は原因者が弁償しなければなりません。ご注意ください。

## 大阪市住まい公社からのお知らせ

### 市営すまいりんぐ・民間すまいりんぐ

## 空家入居者募集中

- ・公営住宅の収入基準を超える方など中堅層向けの賃貸住宅で、全戸に浴槽や給湯設備が施されております。
- ・市営すまいりんぐには、世帯の収入と住宅の広さや建設されてからの年数等に応じて負担家賃を決定する減額制度があります。
- ・民間すまいりんぐには、世帯の収入に応じて一定期間家賃の一部が補助されるほか、子育て世帯を対象に、より負担いただきやすい家賃減額制度を実施している住宅もあります。

### 申込みについて

申込みには、収入・同居親族などの条件があります。

単身者の方も入居可能な住宅があります。

先着順にて随時受付しています。(土曜・日曜・祝日も受付しています。)

### 問合せ先

大阪市北区天神橋六丁目4番20号(地下鉄堺筋線・谷町線「天神橋筋六丁目」駅3号出口すぐ)

大阪市住まい公社 住宅管理部 管理課 募集係

(市営すまいりんぐ) TEL: 6882-7012

(民間すまいりんぐ) TEL: 6882-9000

(ホームページアドレス) <http://www.sumai.city.osaka.jp/>

# 忘れていませんか？

## —— 入居中の手続き ——

市営住宅には、市が承認した名義人、同居親族のほかは入居できません。

次のような場合はすみやかに手続きを行ってください。

なお、名義変更などについては、承認できる条件がありますので、ご相談ください。

- 名義人が死亡したり、転出（離婚、結婚等）した場合、同居の親族が引続き居住しようとするとき
- 本市が承認した同居親族以外の親族を同居させようとするとき
- 死亡または転出により同居者に異動が生じたとき
- 保証人を変更したいとき
- 名義人または同居者の氏名が変わったとき

名義変更申請

同居承認申請

同居者異動届

保証人変更届

改姓届

## —— 住宅を退去するとき ——

- ◆ 退去されるときは、所定の届け出が必要です。退去日の15日前までに住宅管理センターに退去の連絡をしてください。  
※当該住宅の自治会、連絡員にも退去の報告が必要です。
- ◆ 入居時、入居中に自ら改造・模様替（浴室タイル・クッションフロアシート・壁紙等）や設置（風呂釜・浴槽・エアコン等）されたものについては、撤去のうえ必ず原状に復してください。
- ◆ 使用されていた家具・家電製品・カーペットなどは全て搬出して、住宅内には何も残さず、次の入居者が気持ちよく入居いただけるよう十分清掃をお願いします。

### 敷金の精算

入居されるときに納めていただいた敷金については、退去された後、住宅管理センターの査定員が住宅内の点検を行い、原状回復に要する費用等を控除して、残額があればお返しします。なお、収入に応じた住宅使用料の負担となっている方につきましては、クロスの日焼けによる変色等々の経年変化に伴う現状回復費用については、住宅使用料に含まれていないため居住者のご負担となります。

## お問い合わせ先

電話をおかけになるときは、番号をよく確認のうえおかけください。

梅田住宅管理センター（北区 福島区 中央区 西淀川区 淀川区 東淀川区 旭区にお住まいの方）

〒530-0001 北区梅田 1-2-2-700 大阪駅前第2ビル7階 ☎管理：6343-5012 工務：6343-5011

京橋住宅管理センター（都島区 東成区 城東区 鶴見区にお住まいの方）

〒534-0024 都島区東野田町2-9-7 K2ビル4階 ☎管理：6357-9972 工務：6357-9971

弁天町住宅管理センター（此花区 西区 港区 大正区にお住まいの方）

〒552-0007 港区弁天 1-2-30 オークブリオタワー6階601号室 ☎管理：6577-6992 工務：6577-6991

阿倍野住宅管理センター（天王寺区 浪速区 生野区 阿倍野区 住之江区 住吉区 東住吉区 西成区にお住まいの方）

〒545-0051 阿倍野区旭町 1-2-7-500 あべのメディックス5階501号室 ☎管理：6649-1103 工務：6649-1102

平野住宅管理センター（平野区にお住まいの方）

〒547-0015 平野区長吉長原西 1-4-6 ☎管理：6703-4236 工務：6703-4235

年末・年始（12月27日～1月4日）は住宅管理センターは業務を致しておりません。

なお、水漏れ・火災等、特に緊急を要す場合に限り、時間外緊急連絡センターで受付ます。



OSAKA

おたがいの人権守って明るい社会

☎ 6307-5537 (時間外緊急連絡センター)

～「大阪市住まい公社」は大阪市住宅供給公社の愛称です～

# 平成 21 年度より家賃算定方法が変わります。

平成 19 年度に公営住宅法施行令等の一部が改正され、公営住宅・改良住宅・再開発住宅・特別賃貸住宅等の家賃の算定方法や収入超過者となる収入基準等の改正項目が、平成 21 年度から適用されます。

今回の改正に伴い家賃が上昇する方につきましては、以下の経過措置が設けられます。

## 1 応能応益家賃が上昇する方に対する経過措置について

現在、公営住宅・改良住宅・特別賃貸住宅等にお住まいの方のうち、平成 21 年 4 月以降の応能応益家賃が、平成 21 年 3 月の応能応益家賃を上回る場合には、急激な負担増とならないよう、段階的に負担を調整する経過措置（激変緩和措置）が適用されます。

ただし、平成 20・21 年度家賃を算定するための収入申告等が未提出の方は、経過措置が適用されませんので、必ず提出してください。

（※平成 20 年度末において、公営住宅における高額所得者、使用承認を取り消されている方は、経過措置は適用されません。）

## 2 家賃減免を適用されている方について

公営住宅・改良住宅・再開発住宅にお住まいの方のうち、世帯の収入が非常に少なく、家賃の支払に困っている方で、家賃減免制度を適用されている方につきましては、公営住宅法施行令等の一部改正に伴いまして、減免後の家賃の算定における係数の一部（規模係数）の算出方法が変更されます。

そのため、平成 21 年 3 月家賃において、当該住宅で家賃減免を適用されている方のうち、平成 21 年 4 月以降に認定される減免後の家賃が、平成 21 年 3 月の減免後の家賃を上回る場合には、急激な負担増とならないよう、段階的に負担を調整する経過措置（激変緩和措置）が適用されます。

$$\begin{aligned} \text{家賃} &= \text{減免算定基礎額} \times \text{住宅係数} \\ \text{住宅係数} &= \text{立地係数} \times \text{規模係数} \times \text{経過年数係数} \times \text{利便性係数} \end{aligned}$$



住宅の広さを家賃に反映させる規模係数の算定方法が見直されます。

お住まいの住宅の「住戸専用面積 / 70㎡」 → 「住戸専用面積 / 65㎡」

# 使用料のお支払いは、口座振替（自動振込み）で！

口座振替をご利用いただくと、銀行やゆうちょ銀行（旧郵便局）などの金融機関が、毎月月末に口座から自動的に住宅使用料を引き落とししますので、納め忘れがなく安心で大変便利です。

お手続きは、大阪府下の銀行やゆうちょ銀行などでできます。

記入方法がわからない場合などは、管轄の住宅管理センターにお問い合わせください。

なお、口座振替をご利用の方については、残高不足の場合引き落としができませんので、事前に残高の確認をお願いします。

## 遅れていませんか？ 忘れていませんか？

### 家賃は期限内に納付しましょう！！

大阪市は家賃滞納の解消にむけて、さまざまな取り組みを実施しています。

市営住宅の家賃は、住宅の適切な維持管理のために不可欠です。家賃を滞納されると訴訟提起などの法的措置により住宅の明け渡しを求めています。

※3ヶ月以上の未納は、住宅の明け渡しを請求する原因となりますのでくれぐれもご注意ください。

#### 家賃を納期限までに納付されないと

##### 督促します

支払いがない場合

滞納1ヶ月より督促を行います

- ①はがき、文書、電話、訪問等で支払を求めます
- ②保証人に通知をします

##### 呼出しします

さらに支払いがない場合  
来所に応じない場合  
分割納入誓約が履行されない場合

- ①来所いただき、支払いを求めます
- ②一括払いができない場合は、事情をお聞きし、分割で支払いいただくこともできます。  
※ただし、一定の条件を満たしたうえで分割納入誓約書を提出していただきます。

##### 法的措置予告通知書等により一括納入を求めます

さらに支払いがないと

指定期限までに滞納金全額の支払いを求めます

##### 住宅の使用承認を取り消します

使用承認が取消されると不正な入居状態となることから、家賃ではなく損害金を請求します  
※損害金は、同等の近隣民間賃貸住宅家賃の2倍相当額となります。

##### 裁判所に訴訟を提起します

訴訟提起件数 **474件**  
(平成19年度)

判決

和解

和解内容が履行  
されない場合

住宅明け渡し  
(自主退去・強制執行)

強制執行件数 **169件**  
(平成19年度)

大阪市都市整備局・大阪市住まい公社

～「大阪市住まい公社」は大阪市住宅供給公社の愛称です～