

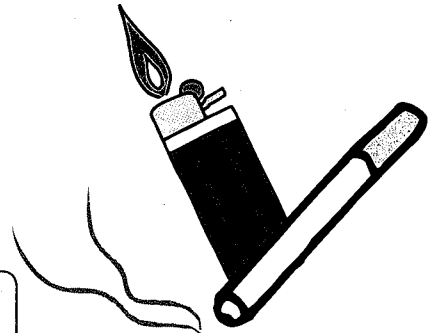


住宅だより

家の中は、一人ひとりが責任を持って注意！

- 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、火災防止に努めましょう。
- 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 たばこの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かないようにしましょう。
- 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 住宅内の火災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。
- ⑦ 子供の手の届くところに、マッチやライターを置かないようにしましょう。

火の用心



廊下などの共用部分に物を置かない！

- 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、ごみ・たばこのポイ捨てはやめましょう。
喫煙マナーを守りましょう。

玄関扉を開け放しにしない！

火災が発生した場合、避難通路である廊下に煙や炎が広がらないよう、玄関扉は常に閉鎖する構造になっています。扉にストッパーを挟むことやドアクローザー（ドア上部の自動閉鎖装置）の故障を放置することは止めてください。（ドアクローザーの修繕や取替えは入居者の負担となっています）

地震のときも火の用心！

地震を感じたらあわてず、揺れがおさまったら火元の確認と火の始末をしっかりと行いましょう。

迷惑駐車厳禁！

駐車場への契約車両以外の駐車、団地内や周辺道路での駐車は住民の皆さんの迷惑になるだけでなく、救急車や消防車などの緊急車両の通行を妨げ、救急活動や消火活動に支障をきたしますので、お互いの迷惑になるような駐車はやめましょう。

◇◇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つてつくことがあります。これが「結露」で、放置するとカビの発生やシミの原因になりますので、次のことに気をつけてください。（結露が原因での補修は入居者負担となります。）

- ◆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。
- ◆室内温度が高くなりすぎないように、過剰な暖房を控え、湿度の調整（50%～60%程度）をしましょう。
- ◆家具は壁から少し離し、押入れは詰めすぎないようにしましょう。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。

☆入居者の皆さんが快適に、仲良く暮らせるように

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生活を過ごしていただくためにも、使用にあたっては必要な注意を払い正常な状態で維持していただくとともに、近隣の入居者の方に迷惑をかけないようにしましょう。

こうしたことに違反した場合は、入居者の保管義務違反や迷惑行為に該当することになり、是正指導等の対象になるとともに、改善されないなど悪質な場合は住宅の明渡しを求めるといった法的措置をとることになります。

- ・ 団地内での犬・猫などの動物の飼育はしないようにしてください。
(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提出してください。)
- ・ 階段・廊下に物を置くことはやめましょう。
- ・ 騒音に注意しましょう。日常生活に伴う音でも音量や時間帯によっては周囲には騒音となる場合があります。
- ・ 水漏れに注意しましょう。
- ・ 生ごみ等の不衛生な物を放置するのはやめましょう。
- ・ エレベーターや電灯等の電気料、散水の水道料、排水管の清掃費用、照明器具の球の取替えなどに充てられる共益費は入居者の負担義務です。必ず払いましょう。
- ・ 他の入居者に対して恫喝・脅迫したり、暴力をふるうことはやめましょう。



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、暴力団員は市営住宅に居住することができません。警察と連携のうえ暴力団員であることが判明した場合は、住宅の明渡しを求めるなど、市営住宅からの暴力団員排除の措置を行っています。

エレベーターの利用について

エレベーターの中で、とんだりあばれたりすると安全装置が作動して、エレベーターが途中で止まり、中で閉じ込められる恐れがありますので、エレベーターに乗るときは静かに乗りましょう。また、エレベーターに自転車やバイク等を持ち入れないで下さい。

このほか、エレベーターの敷居や扉の隙間に砂・小石やごみなどが詰まると、故障や閉じ込めの原因となることがありますので、内部や敷居は、入居者の方々が常に清掃して下さい。ただし、水を使用しての清掃は機器の故障の原因となりますので、行わないでください。

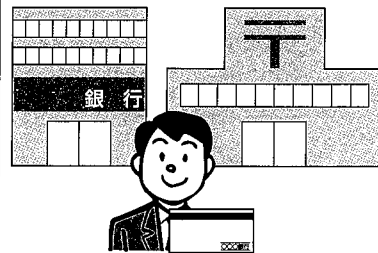
遅れていませんか？ 忘れていませんか？

家賃は期限内に納付しましょう！！

家賃のお支払いは、口座振替（自動振込み）で！

口座振替をご利用いただくと、毎月月末にご指定の口座から自動的に家賃を引き落としますので、納め忘れがなく安心で大変便利です。また、省資源化、経費削減につながりますので、ご協力をお願いします。お手続きは、大阪府下の銀行やゆうちょ銀行などできます。記入方法がわからない場合などは、大阪市住まい公社（TEL 6882-7043）または管轄の住宅管理センター（TEL 6ページに記載）にお問合せください。

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。



大阪市は家賃滞納の解消にむけて、様々な取り組みを実施しています。

市営住宅の適切な維持管理のためには、家賃の納入が不可欠です。家賃を滞納すると、明渡しの対象となり、明渡請求や訴訟提起等の法的措置をとることとなります。

※3ヶ月以上の未納は、住宅の明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

督促します

滞納1ヶ月より督促を行います
はがき、文書、電話等で支払いを求めます

支払いがない場合

呼び出しします

①来所いただき、一括支払いを求めます
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を提出していただきます
③保証人に通知します

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

法的措置予告通知書等により
一括納入を求めます

指定期限までに滞納金全額の支払いを求めます

さらに支払いがないと

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 **98件**
(平成24年度)

判決

和解

和解内容が履行されない場合

住宅の明渡し（自主退去・強制執行）

強制執行件数 **84件**
(平成24年度)

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。

下記のような場合はすみやかに手続きを行ってください。

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。

また、現市営住宅に転居後、住民票の転入届・転居届などの異動手続きをされていない方は、至急行ってください。

なお、各種手続きをせずに入居されている場合は、引き続き入居ができなくなることもありますので、必ず手続きを行ってください。

- | | | |
|--|-----|--------|
| ● 名義人が死亡したり、転出（離婚、結婚等）した場合で、同居の親族が引き続き居住しようとするとき | ・・・ | 名義変更申請 |
| ● 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 | ・・・ | 同居承認申請 |
| ● 死亡または転出により同居者に異動が生じたとき | ・・・ | 同居者異動届 |
| ● 保証人を変更しようとするとき | ・・・ | 保証人変更届 |
| ● 名義人または同居者の氏名が変わったとき | ・・・ | 改 姓 届 |
| ● 入居者または同居者が 15 日間以上市営住宅を使用しないとき | ・・・ | 一時不在届 |



— 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、**退去日まで**に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**退去日まで**に全て搬出して、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、収入に応じた家賃の負担となっている住宅では、クロスの日焼けによる変色等々の経年変化に伴う原状回復費用については、家賃に含まれていないため入居者のご負担となります。

市営住宅集会所の目的及び禁止事項について

市営住宅の集会所は、市営住宅集会所管理規程及び運営要綱において、設置の目的、また使用に関しての各種禁止事項が定められています。集会所の目的、使用者の範囲、禁止事項等につきまして、改めてご理解、ご協力をお願いいたします。

【目的】市営住宅集会所は当該市営住宅団地の入居者全体及び周辺地域住民の共同の場として、相互の親睦、福利厚生、文化的行事及び地域コミュニティ育成等のために積極的に使用することを目的としています。

【禁止】集会所の使用目的が、次に掲げる事項のいずれかに該当するときには、使用することができません。

- (1) 公安または風俗を害するおそれのあるとき (2) 政治活動を目的とするとき (3) 宗教活動を目的とするとき (4) 営利を目的とするとき (5) その他、集会所の管理運営上支障を来すおそれのあるとき

市営住宅内における政治活動用ポスター等の掲示について

市営住宅内において、政治活動用ポスター及び推薦団体の演説周知用ポスターの掲示は、共有部分（共有階段、廊下、外壁等）において禁止されています。また、専用使用部分についても、窓の外側やバルコニーの外側へのポスター掲示は禁止されています。これらのポスター等を共用部分、若しくは窓の外側等に掲示している場合は、速やかに撤去するようお願いいたします。

《 お知らせとお願い 》

緑地や広場の利用について

緑地や広場は、子どもたちがルールを守りボール遊びをしたり、お住まいの方や地域のみなさんが散歩などを楽しむ憩いの場です。マナーを守り、利用者の方々に迷惑とならないようお互いが協力して使用しましょう。

高木せん定（平成26年度）について

3メートル以上の高木については、自治会からの申請により、2年に1回を限度として、大阪市の負担でせん定を行っています。平成26年度にせん定を希望（平成24年度以前にせん定した住宅）される場合は、お早めに住宅管理センターへ、申請書の提出をお願いします。

外壁落下にご注意ください

近年、外壁の一部がはく離落下する事象が発生しています。外壁点検や外壁改修工事を充実するなどの対応を行っていますが、入居者のみなさまも、なるべく建物の壁ぎわに近づかないようご注意くださいとともに、落下のおそれのある箇所などを発見された場合は、住宅管理センターまでご連絡ください。また、バルコニーや廊下での水まきは、外壁落下や漏水の原因となるおそれがありますので、行わないようお願いいたします。

市営住宅内の空地を菜園等を使用しないでください

市営住宅の空地は、入居者のみなさん全員で利用する共用部分であり、個人的な使用はできません。また、災害時には消防活動等に利用する場合があります。

このため、菜園等としての使用は認められません。また、バルコニーの前に菜園等を行っているケースも見受けられますが、バルコニー等からの落下物も想定され、外壁の近くに日常的に立ち入ることも危険です。現在、菜園等として使用されている場合は、早急に元の状態に戻してください。

消防用設備の点検にご協力ください

消防法に基づき、住戸内に自動火災報知設備や避難器具などの消防用設備が設置されている住宅があります。消防用設備は、非常時や災害時に、入居者の生命・財産を守る大切なものです。そのため、年2回の定期点検が義務付けられておりますので、皆さんが安心して生活できるよう、点検の際にはご協力ください。



ご注意ください!!

悪質な住宅のリフォーム業者やにせ・悪徳設備業者が訪問し、不必要な工事や高額な浄水器・消火器などの訪問販売、修理時の法外な代金請求などが横行しています。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。漏水等による補修が必要になった場合は、住宅管理センターにご相談ください。また、業者の出入りなどで不審に思われたときは、住宅管理センターもしくは警察へご連絡ください。

- ◆ 不注意による蛇口の閉め忘れや排水口・排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。

以下広告です。広告に関する一切の責任は広告掲載者に帰属します。また、大阪市が推奨するものではありません。

大 阪 市 民 共 済 から の ご 案 内			住まいを守る大きな保障！				
大阪市営住宅にお住まいの皆様へ「火災共済(家財)のご加入へのご案内」							
(借家の場合は家財のみの加入となります)		家 財					
		年 間 掛 金 (耐火住宅・専用住宅 の場合)					
・保障対象となる事故	火災・水漏れ・破裂・爆発・落雷	口 数	共済金額	掛 金	口 数	共済金額	掛 金
		60口	600万円	2400円	100口	1,000万円	4000円
		80口	800万円	3200円	120口	1,200万円	4800円
・充実した保障	漏水見舞費用・修理費用等	* 1口あたり10万円の保障です。					
		* 建物の大きさにより加入口数に限度があります。					
		* 最低口数は10口以上でお願いします。					
・安い掛金	共済掛金年間 1口 40円						
お申し込み先 お問い合わせ先	大 阪 市 民 共 済 生 活 協 同 組 合	大阪市中央区北浜4-1-21 住友生命淀屋橋ビル3階		0120-866-844(通話料無料)			
				FAX 06-6203-0485			

《 市営住宅附帯駐車場について 》

◆駐車場使用料は期限内に納付しましょう

駐車場の使用料を3ヶ月滞納すると、駐車場の明渡しを請求することになりますので、くれぐれもご注意ください。

◆駐車場の利用要件が緩和されます

駐車場の空き区画の有効活用や住宅の利便を高めるために、一部の市営住宅において入居者を介護される親族や介護事業者の方には月額料金でご利用いただいております。

このたび、市営住宅の入居者（60歳以上の高齢者）の生活等の補助をするために住宅を訪問される親族の方にも月額料金で駐車場をご利用いただけることになりました。

※平成25年12月より申込みを開始します。ご利用までにお申し込みから2ヶ月程度かかります。

※すべての市営住宅で実施しているものではありません。

◆市営住宅附帯駐車場の窓口は住宅管理センターです

- 駐車場に関する様々なお手続きやご相談は住宅管理センターで受け付けております。
- 駐車場を必要とされている方は、住宅管理センターへお問い合わせください。なお、駐車場のご利用には様々な条件があります。また、空き状況によりご希望に添えない場合があります。

お問い合わせ先(住宅管理センター)《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。》

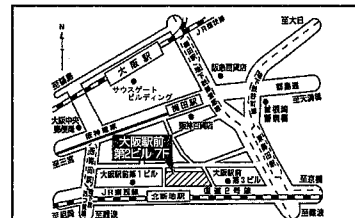
◎ 梅田住宅管理センター

(北区 都島区 福島区 此花区 中央区 西区 港区 西淀川区 淀川区 東淀川区 東成区 旭区 城東区 鶴見区にお住まいの方)

〒530-0001 北区梅田 1-2-2-700 大阪駅前第2ビル7階

(TEL) 管理 6343-5012 (FAX) 6343-5013

工務 6343-5011



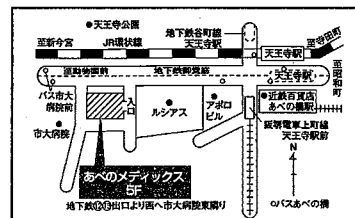
◎ 阿倍野住宅管理センター

(大正区 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

(TEL) 管理 6649-1103 (FAX) 6649-1191

工務 6649-1102



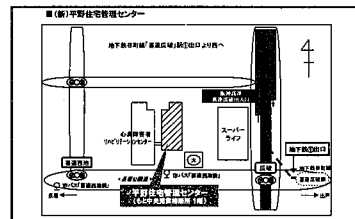
◎ 平野住宅管理センター

(平野区にお住まいの方)

〒547-0026 平野区喜連西 6-2-55

(TEL) 管理 6703-4236 (FAX) 6703-4237

工務 6703-4235



住宅管理センターの執務時間は、月～金曜日の午前9時から午後5時30分です。土曜日・日曜日・祝日・年末・年始（12月29日～1月3日）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け付け致します。

(TEL) 6307-5537 (時間外緊急連絡センター)



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、心豊かにすごすことのできる社会の実現をめざしております。