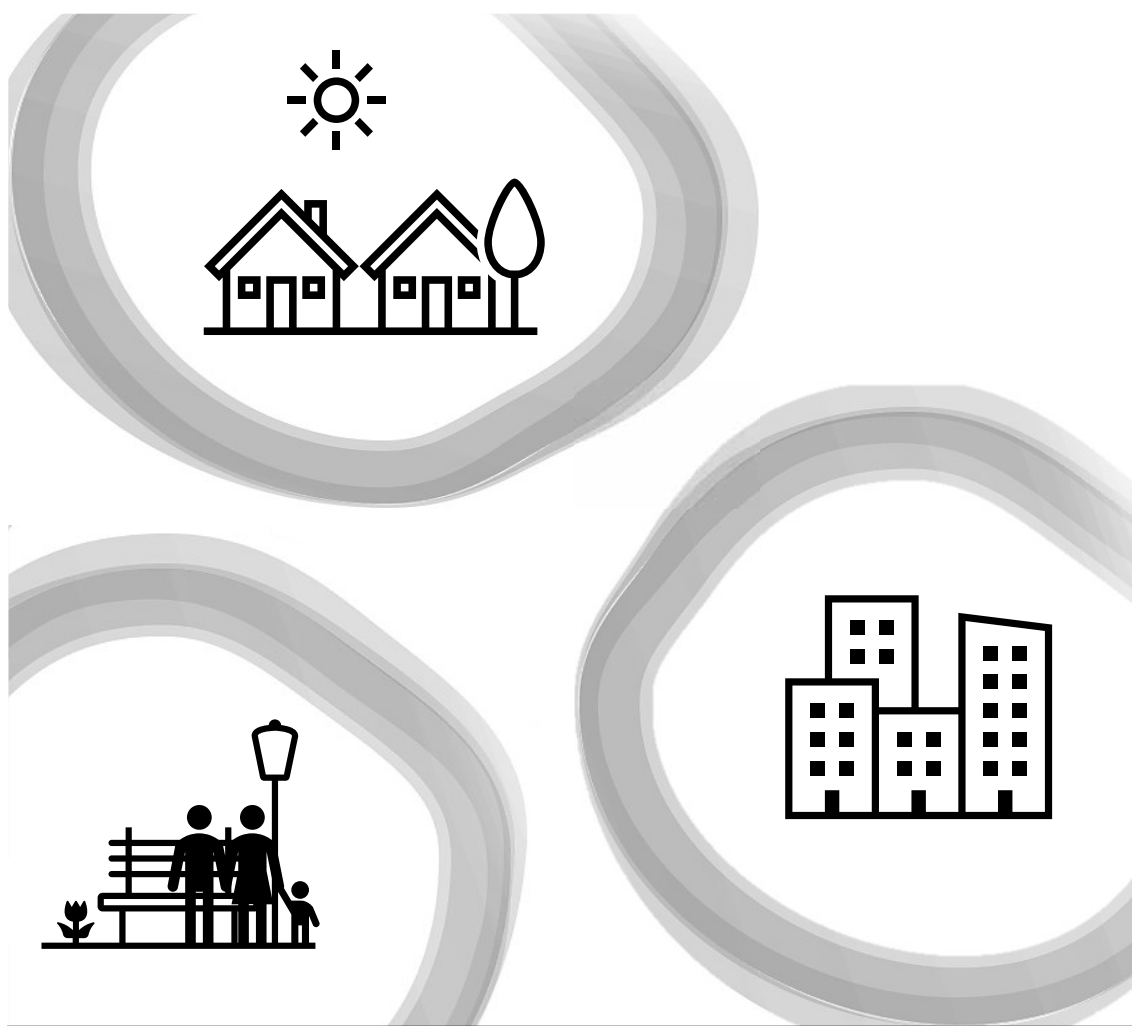


# 区営住宅 住まいのしおり



世 田 谷 区  
株式会社東急コミュニティー  
世田谷区営住宅等窓口センター

修繕の申込みやご相談は、区営住宅等の指定管理者である(株)東急コミュニティーが  
設置・運営する「世田谷区営住宅等窓口センター」にお問い合わせください。

## **世田谷区営住宅等窓口センター**

〒158-0097 世田谷区用賀 4-13-3 ハイマートピア用賀 2 階

**TEL 03-6805-6523**

**【営業時間】 平日 午前 8 時 30 分～午後 6 時**

窓口センターの営業時間外（土曜、日曜祝日、夜間）に緊急を要する修繕が必要と  
なったときも、上記電話番号に連絡してください。

株式会社東急コミュニティーの設備緊急センターに転送されます。

## はじめに

区営住宅は、公営住宅法や世田谷区営住宅管理条例等に基づいて国と都と区が協力して建設した**区民共有の大切な財産**です。

そのため、一般の民間借家とは異なったいろいろな制限や義務が定められています。

このしおりは皆さんにぜひ知っていただきたいこと、守っていただきたいことを簡単に解説したものです。

目につきやすいところにおいて、随時活用してください。

世田谷区及び(株)東急コミュニティーでは、今後ともよりよい住宅管理を目指してまいります。これには皆さんのご協力が必要となります。

皆さんが各自お互いの生活を尊重しながら、協力しあい、他人に迷惑をかけず快適な団地生活を過ごされるようお願いします。

# 目 次

## はじめに

### I 入居までの手続

1-1 入居までの手続	4
-------------	---

1-2 入居時の注意	5
------------	---

- (1) 電気・ガス・水道の使用申込み…5 (2) 破損、故障の報告…5 (3) 住所の表わし方…5

### II 設 備 編

2-1 住戸内の設備	6
------------	---

- (1) 玄関…6 (2) 台所…6 (3) 浴室…7 (4) 便所…8 (5) バルコニー…8  
(6) 電気設備…8 (7) ガス…11 (8) 水道…14  
(9) インターネット用光通信（高速インターネット）の利用…15  
(10) ケーブルテレビ（CATV）の利用について…15

2-2 共用部分の設備	16
-------------	----

- (1) 階段と廊下…16 (2) 屋上…16 (3) ごみ置場…16 (4) 集会所及び集会室…16  
(5) 広場・緑地ほか…17 (6) 給水施設…17 (7) 排水施設…17 (8) 消防用施設…18  
(9) エレベーター…23

2-3 共 益 費	23
-----------	----

- (1) 世田谷区が徴収するもの…23 (2) 自治会等が徴収するもの…24

2-4 住宅の修繕	24
-----------	----

- (1) 区が修繕する範囲…24 (2) 皆さんが修繕する範囲…24 (3) 修繕の申し込み…25

2-5 住まいの心得	25
------------	----

- (1) 防犯…25 (2) 防災…25 (3) 警戒宣言発令時の心がまえについて…26

2-6 その他注意事項	27
-------------	----

- (1) 室内衛生…27 (2) 動物飼育の禁止…27 (3) 自動車の保管場所及び駐車…27  
(4) 有料駐車場…28 (5) 生活騒音…28 (6) 水もれ…28  
(7) ポスター等の掲示物の取扱い…28 (8) ベランダでの禁止行為…28 (9) 菜園耕作…28  
(10) 共用部分での喫煙…28

### Ⅲ 手 続 編

3-1 住宅使用料の納入	29
(1) 入居月の使用料…29 (2) 翌月以降の使用料…29 (3) 日割使用料の納入…29 (4) 滞納すると…30 (5) 住宅使用料の減免…30	
3-2 各種手続	31
(1) 使用权の承継…31 (2) 同居…31 (3) 長期不在…31 (4) 住宅の模様替及び工作物の設置…32 (5) エアコン等の設置…32 (6) 電話回線の増設…32 (7) 住宅の変更…32 (8) マイナンバー制度…32 (9) その他の届出手続…32	
3-3 区営住宅の収入報告及び収入超過者に対する措置	33
(1) 収入報告等…33 (2) 収入超過者に対する措置…33 (3) 収入の再認定請求…33	
3-4 高額所得者に対する措置	34
(1) 高額所得者とは…34 (2) 認定所得月額決め方…34 (3) 使用料…34 (4) 明渡請求…34 (5) 明渡期限経過後の措置…34 (6) 明渡期限の猶予…34 (7) 住宅のあっせん等…34	
3-5 退 去	35
(1) 住宅返還届の提出…35 (2) 鍵の返却…35 (3) 原状回復費用の請求…35 (4) 賠償金の納入…35 (5) 保証金の還付…35 (6) その他…35	
3-6 明渡請求	36
3-7 使用許可している住宅からの建替による移転	36

### Ⅳ シルバーピア（高齢者集合住宅）編

4-1 シルバーピアとは	37
(1) 主な特徴…37 (2) 生活協力員とは…37 (3) 安否の確認方法…37 (4) 緊急通報システム…38	

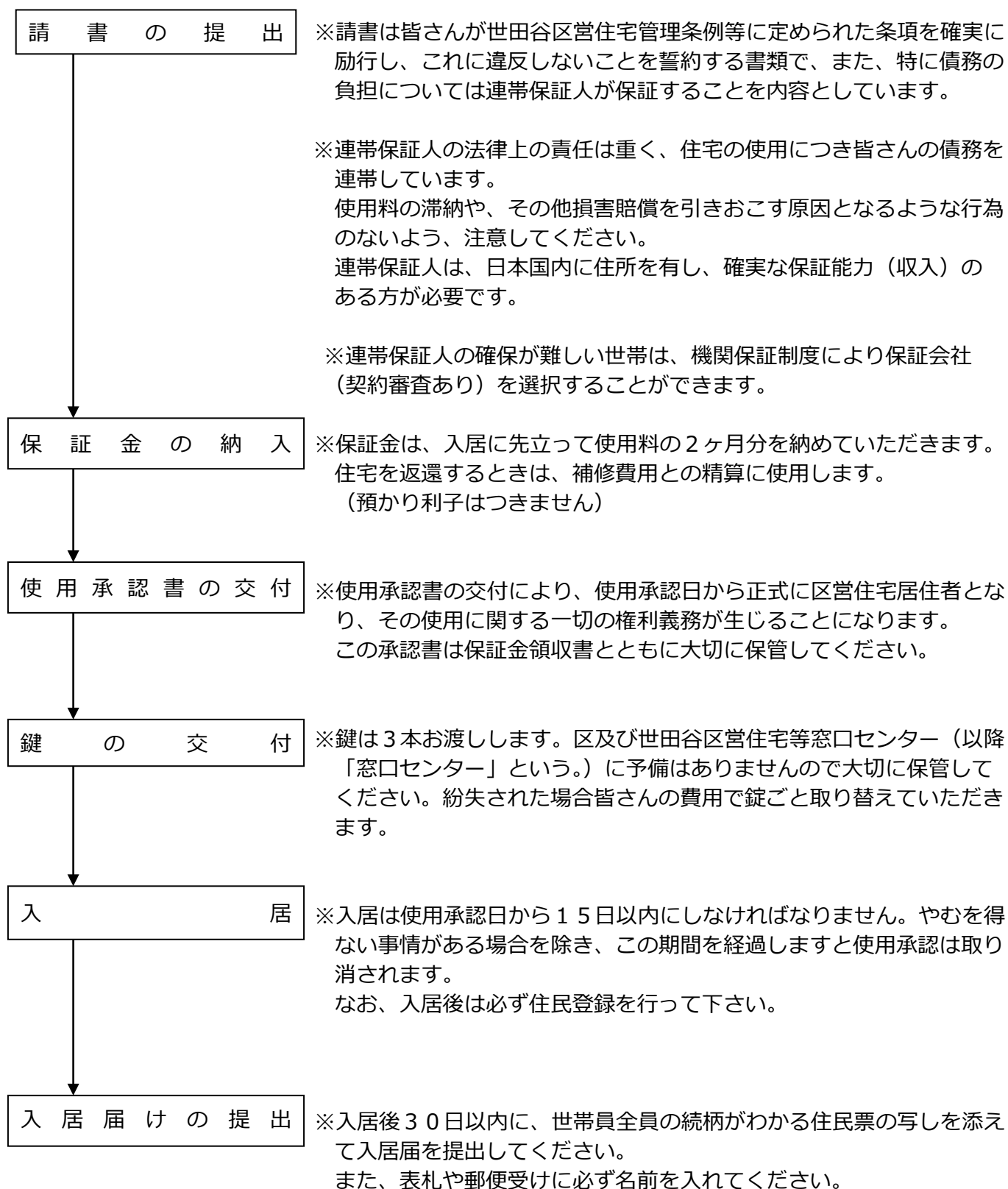
お わ り に…………… 39

### 資 料 編

1. 蛇口のコマ、パッキンの取りかえ方……………	41
2. 修繕費用の負担区分……………	42
3. 住宅管理事務について……………	49

## I 入居までの手続

### 1-1 入居までの手続



## 1 - 2 入居時の注意

### (1) 電気、ガス及び水道の使用申込み並びに電話設置等の申込み

これらの使用申込みは、皆さんが自分で最寄りの水道及び電気、ガス会社の営業所並びに電話局へ連絡することになっております。申込みの慎重を期するため供給手続などを、あらかじめこれらの営業所に問い合わせることが望ましく、さらに実際に入居する数日前までに直接出向くなり、または電話で申込みをしてください。

これらの設備の工事と、皆さんの入居日は同時となる場合が多く、混雑が予想されますからあらかじめ時間についても打ち合わせておくとう便利です。

※これらの手続を取った後、都合で入居を辞退する場合には忘れずに取消の手続を取ってください。

### (2) 破損、故障の報告

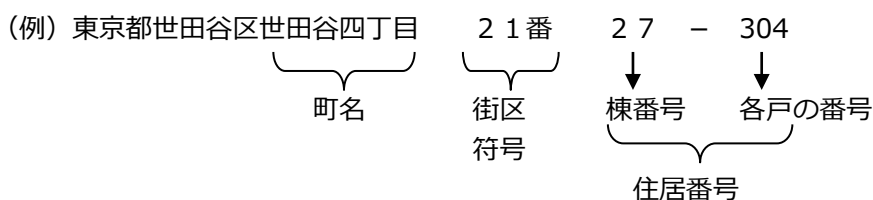
住宅へ入居後30日以内に居室内設備等の異常の有無を確認し、**入居時点検確認票**を提出してください。

もし、生活に支障があり緊急を要する場合には、直接窓口センターへご連絡ください。

入居時点検確認票を提出した後に申し出た場合、皆さんの負担になることがあります。

また、汚れや傷などの指摘をされても、そのまま使用していただくこともありますので、ご承知おきください。

### (3) 住所の表し方



## Ⅱ 設 備 編

### 2-1 住戸内の設備

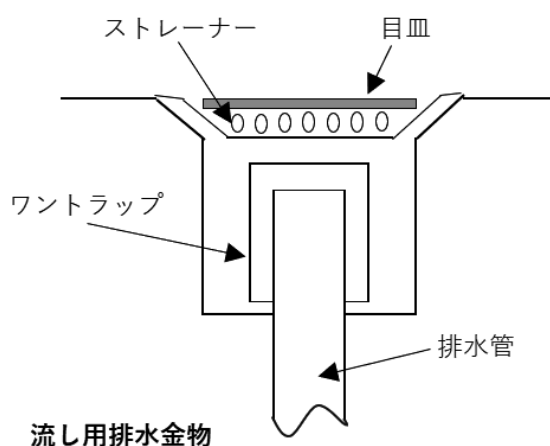
#### (1) 玄関

- ①玄関には必ず**表札**をつけてください。皆さんがその住宅に住んでいるという表示ですから、入居後すぐに、名義人ご本人の名前をはっきりと掲示してください。
- ②住宅の**鍵**は、皆さんの生命や財産を守る重要なものですから紛失したり盗まれたりすることのないよう保管には十分注意してください。また、マスターキーはありませんので、万一、鍵を紛失しますと錠ごと皆さんの費用で取り替えなければなりません。
- ③玄関のドアの開閉は廊下や階段を歩く人に迷惑にならないようにしてください。  
乱暴な開閉はドアを傷めるだけでなく、建物全体に響き、他の居住者に迷惑をかけますからお互いに注意しましょう。ドアがゆっくり閉まるように、**ドアクローザー**を付けてありますが、指などを挟まれないように十分気をつけてください。
- ④**ドアスコップ**、**ドアチェーン**は防犯のために十分活用してください。  
ただし、玄関のドアの下に物を挟み、ドアチェーンだけをかけておやすみになることは、防犯上大変危険であるばかりでなく、ドアや蝶番のゆがみや、ドアクローザーの故障の原因にもなりますので、絶対にやめてください。
- ⑤玄関の土間は防水してありません。掃除の際でも水を流さないでください。
- ⑥中高層アパートでは、普通郵便は**集合郵便受箱**に配達されます。(速達、書留及び小包は各戸に配達されます。) 郵便箱には必ず各自の名札を差し込むとともに、鍵をかけて、配達事故防止に心掛けましょう。

#### (2) 台所

台所は、常に清潔に保つよう心がけ、特に流し台はクレンザー等キズつきやすいものでの手入れはしないでください。ごみは絶対に流さないようにしてください。目皿にたまつたごみはすぐ取りましょう。もし、ごみがつまったら目皿とワントラップをはずし、ごみを取り除いてください。

(また、ディスポーザー等の食品くず処理機は使用しないようお願いします。)



台所は熱気や煙がこもりやすいものです。換気扇を使用するか、窓の開閉により、換気に留意してください。(一酸化炭素による中毒や結露の防止に役立ちます。)

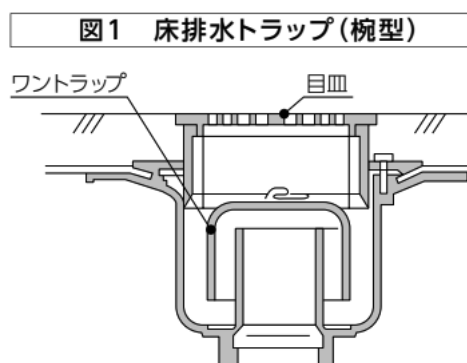
台所が、下図のような間取りの住宅は、廊下に給気口が設けられています。

この給気口は、ガス使用時等の有効な換気に欠かせないもので、風の音や、風の吹き込みを嫌って塞いでしまうようなことは、絶対にしないでください。



### (3) 浴室

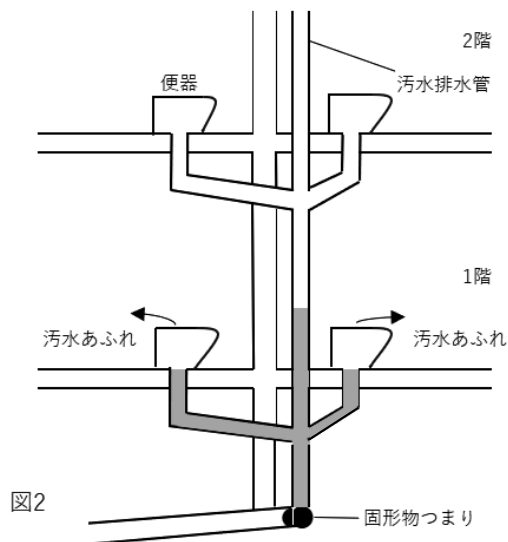
浴室の扉の下についている給気口や浴室窓の排気口を塞ぐとガス中毒の原因となりますから、塞がないでください。水が流れにくいときは床排水トラップの目皿とワントラップをはずしてごみを取り除いてください。ごみは流し込まないでください。(図1参照)



(設 備 編)

## (4) 便所

用紙は水に溶けやすいトイレトーパーだけを使ってください。新聞紙、紙オムツ、綿、生理用品等を流して、排水管がつまりますと逆流して棟全体の人に迷惑がかかりますのでご注意ください。(図2参照) 排水管の詰まり清掃は、皆さんの費用で行っていただきます。また、便器を清掃する場合、中性洗剤やトイレトクレンザーを使用してください。



## (5) バルコニー (ベランダ)

バルコニーは共用部分です。中高層アパートの場合、バルコニー (ベランダ) は避難通路となりますので、避難はしごや隣戸との仕切り板付近には絶対に物を置かないでください。また、物を置くことによりお子さんの足掛かりとなって転落事故の原因となりますのでご注意ください。

バルコニーの床は完全防水をしていません。ここに水を流すと、階下へ漏水するおそれがあります。バルコニーの排水口は雨水の排水のためにあるので水は流さないようにしましょう。

(洗濯場ではホースを使い水がはねないようにしましょう。)

排水口の目皿は、ときどき掃除をしてください。また、バルコニーに物置を設けることは許されておきませんので設置しないでください。

バルコニー (ベランダ) への衛星放送用のアンテナ設備等の設置は禁止しています。

植木鉢や物干し竿などは風が強い時には特に注意してください。(物干し竿はひもでしばりつけたりして固定するか、ロープ等を使用するようにしてください。)

## (6) 電気設備

### ① 電気容量

各戸の使用できる電気容量は、住宅用分電盤に最大契約電流が表示してあります(既存団地で表示がない分電盤は最大 30 A です)。既存団地で空家入居の場合は前入居者の契約電流になっていますが、入居後は最大契約電流まで変更は可能です。「必要とするアンペア」をもよりの東京電力支店または営業所と契約してください。

(参考)

契約電流の種別 アンペア (A)	10 (A)	15 (A)	20 (A)	30 (A)	40 (A)
同時に使用できる電気 容量の合計ワット (W)	約 1,000 (W)	約 1,500 (W)	約 2,000 (W)	約 3,000 (W)	約 4,000 (W)
電流制限器 (リミッター) の色	赤	桃	黄	緑	灰

## ② 戸別分電盤

各住宅の玄関上部付近に、戸別分電盤（次頁の図参照）が設置されています。これは電気使用における感電による事故防止と電気配線や家庭電気器具の保護等のために重要な設備です。  
次のような構成部品と機能がありますので、各々の機能に応じた取り扱いをしてください。

### ◇ 電流制限器（リミッター）…東京電力㈱取付

契約電流以上の電気器具を使用した場合、自動的に切れます。契約電流以内に納まるように使用器具を選定して、レバーを上押し上げて復帰させてください。なお、エアコン、電気カーペット等の電気暖房器具、電子レンジ、電磁調理器等は比較的大きな電流を必要とします。これらの電気器具は、なるべく同時に使用しないよう心掛けてください。

### ◇ 主開閉器（漏電しゃ断機能付）

住宅内電気配線に設計以上の過大な電流が流れた場合または漏電があった場合に、災害防止と感電事故防止のために自動的に作動します。

なお、作動した場合、その住宅のみ停電となります。

#### ●過大な電流で作動した場合

電気器具使用状態で、過大な電流が流れるような使い方をしていないか点検してください。

#### ●漏電で作動した場合

一般的に、使用している電気器具が何らかの原因で漏電している場合に作動します。

復帰の仕方は、戸別分電盤のカバーに説明がありますが、次のように行ってください。

- 1) 全ての安全ブレーカーを〈切〉にする。
- 2) 漏電しゃ断器を〈入〉にする。
- 3) 全ての安全ブレーカーを順に〈入〉にし、もし、再び漏電しゃ断器が作動するときは、その回路が漏電していますので〈切〉にし、その他は〈入〉にして使用してください。
- 4) 〈切〉にした安全ブレーカーの回路で使用している電気器具は、電気器具店等で点検してもらってください。

### ◇ 漏電しゃ断器点検のお願い

漏電しゃ断器は住戸内電気配線の安全を守るため、重要な機能を担っています。

主な機能は次のとおりです。

#### ●感電災害の防止

#### ●漏電火災の防止

この機能を確認するため、年1回程度、漏電しゃ断器の点検ボタンを押して、漏電しゃ断器のレバーが下におりて〈切〉となり、正しく作動するか確認してください。ボタンを押しても何も作動しない場合は、故障していますので窓口センターに連絡してください。

◇ 安全ブレーカー

電気回路毎の過電流や電気配線の短絡（ショート）による事故電流から、電気配線を保護するためのものです。このブレーカーが作動した場合、その回路のみ停電となります。回路に接続されている電気コードまたは電気器具に異常がないか点検してください。

◆注意◆

エアコン回路は、単相 100 ボルトで配線されています。単相 200 ボルトのエアコンを使用される場合は、戸別分電盤の内部改造が必要となりますので、電気工事店に必ず依頼してください。

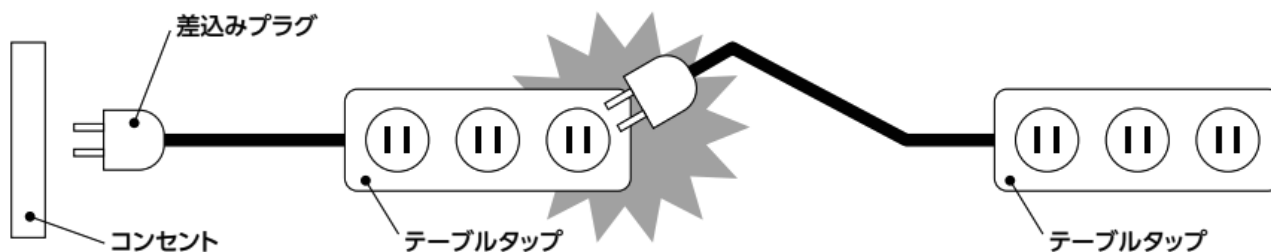
なお、200 ボルト使用のエアコンを撤去するときは、事故防止のため必ず元の 100 ボルトに戻してください。



③ その他電気使用上のお願い

テーブルタップによるタコ足配線は、火事になるおそれがあるので行わないようにしましょう。特に、テーブルタップ 2 個使用による直列配線（孫配線）は、コードが加熱する機会が多いため、絶対に行わないようにしてください。

なお、テーブルタップの電源コードには、許容電流が 7 アンペア用 (0.75mm<sup>2</sup>) と 12 アンペア (1.25mm<sup>2</sup>) があります。安全のため、12 アンペア用を使用してください。



白熱電球用照明器具ソケットには、各々使用できる電球の最大容量が定められています。照明器具に表示されていますので、その容量以内の電球を使用してください。

使用電流が大きい電気器具は、専用コンセントで使用してください。

- エアコン用コンセント…冷暖房用エアコン器具
- 大型器具用コンセント…電子レンジ、電磁調理器、電熱器など

○ コンセント・電気器具プラグの点検

長期間コンセントに接続したままの電気器具プラグは、事故防止のため清掃と電氣的な異常がないか定期的に点検をしてください。

○ アース（接地）線の取り付け

アースの取り付けは、感電防止のため重要です。エアコン、電気洗濯機、電子レンジ及び冷蔵庫等にアース端子があるものは、コンセントのアース端子に確実に取り付けてください。

○ 釘または金具取り付けについて

壁内、天井裏及び配線ケース（プラスチック製樋）には、電線が通っています。釘打ちまたは金具取り付けには、事故防止に十分留意してください。

◆注意◆

電気工事は「電気工事法」により、軽微な工事を除き電気工事士の資格が必要です。必ず、信用ある電気工事店に、依頼するようにしてください。

④ 照明器具の取り付け

和室等の天井器具取付口（シーリングローゼット）に照明器具を取り付ける場合は、補強入りコード以外は総重量 3 kg 以内で使用してください。補強入りコードまたは直接取り付ける場合は総重量 5 kg 以内、器具用ハンガーに鎖等で吊り下げる場合は総重量 10 kg 以内まで使用できます。

◆注意◆

区で当初設置した照明器具を取り外し、別の照明器具に取り替えられた場合は、住宅返還するときに元の状態にしていただきますので、各自大切に保管してください。

## （7）ガ ス

炊事用、温水用として便利なガスも、換気の不足、ガス漏れ、不完全燃焼の場合は有毒な一酸化炭素の中毒となり生命が危険になります。入居するときはガス会社に連絡し、立会いの上開栓し、ガス漏れの有無、器具取扱上の注意を聞いて事故のないようにしてください。

特に地域によってガス供給の種類が異なりますので、確認の上、ガスの種類にあった器具をお使いください。

① 取扱いの注意

- 1) 部屋の換気に十分注意し、バーナーの空気口などは時々掃除をして下さい。
- 2) ゴム管は、奥までさし込んで、安全バンドでしっかり止めてください。また、古くなった器具やゴム管は早めに取替えてください。

- 3) ガス器具は、時々手入れをし、火の出る穴はよく掃除をしてください。
- 4) ゴム管を長くひいて使用するのは、危険ですからやめてください。
- 5) 使用後は器具栓をしっかりと閉め、特に夜間寝る前や外出、外泊のときは、ガス元栓を必ず閉める習慣をつけてください。
- 6) 新しいガス栓（ガスコンセント）には、開閉するためのツマミがないものがあります。この場合、ガス機器類の接続にはガスコード（両端迅速継ぎ手と一体化されたもの）を使用してください。求める場合はガス会社に連絡してください。
- 7) マイコンメーター（ガスメーター）は、ガスの放出や消し忘れ、地震などの異常を判断すると

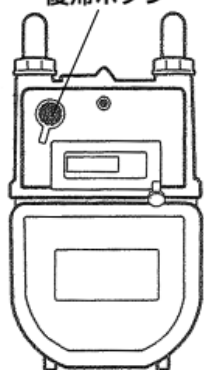
## 安全装置が作動して止まった、マイコンメーターの復帰手順について

ガスが止まったら、メーターを確認してください。もし、赤ランプが点滅していたら、次の作業をおこなってください。

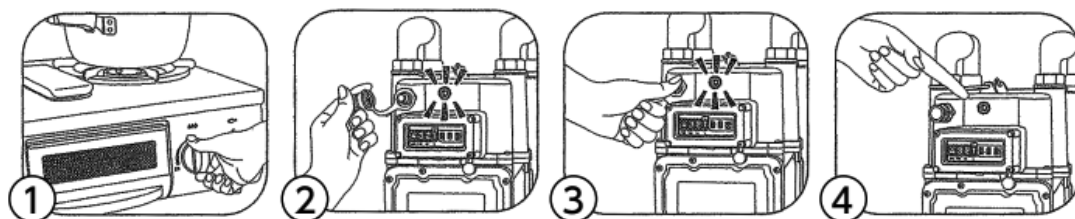
東京ガスの「マイコンメーター」は、次のような異常時には自動的にガスを止める安全装置付ガスメーターです。

- 大きな地震（震度5強相当以上）があった時
  - ガスの圧力が異常に低くなった時
  - 多量のガスがもれた時
- （自動的にガスが止まった場合、赤ランプが点滅します。）

復帰ボタン



メーターの色：  
クリーム色または白色



- ①すべてのガス器具を止める。屋外の器具も忘れずに。メーターの元栓は閉めない。
- ②復帰ボタンのキャップを外す。
- ③復帰ボタンを奥までしっかり押して、すぐ手を離す。（ボタンは元に戻り、赤ランプは再び点滅）（キャップを元に戻す）
- ④約3分待つ。（この間にマイコンが安全を確認）赤ランプの点滅が消えるとガスが使えます。

※3分以上点滅が続くときは、ガス器具の止め忘れがないかを再確認し、やり直してください。  
※正常に復帰しないときは、最寄りの東京ガスへご連絡ください。

ガスを元で自動遮断します。マイコンメーターは、ガスの流れを24時間監視しています。もし、マイコンが作動しガスが出ない場合、備え付けのマイコンメーター取扱説明書を読んで復帰させるか、ガス会社に連絡してください。

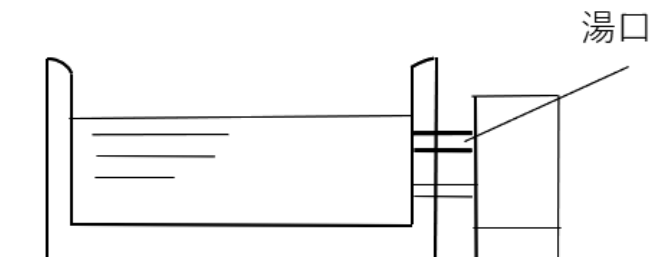
## ② 風呂釜・浴室及び給湯設備

昭和 57 年度以降に建設された区営住宅では、浴室の上り湯・シャワーの他に洗面所及び台所の 3ヶ所でお湯が使えます。

お湯を使う場合は、備え付けの機器取扱説明書をよく読んで、ご使用ください。

### ○ バランス型風呂釜の使用上のご注意

- 1) 上り湯・シャワー、洗面所、台所のお湯を同時に使用すると湯温が急にあつくなったり、ぬるくなったりすることがあるので、できるかぎり 1ヶ所ずつお湯を使うようにしてください。
- 2) 台所や洗面所のお湯、夏などのシャワーを使うときは、浴槽の上の湯口のところまで水を入れて利用すると風呂釜の傷みも少なく、長持ちしますので、お手数でも心掛けてください。



### ○ 追い焚き付給湯器設備の使用上のご注意

- 1) 屋外に設置されている「追い焚き付給湯器」を利用して、浴室の風呂の追い焚きができ、上り湯・シャワー、洗面所及び台所にも給湯できるようになっています。
- 2) 上り湯、シャワー、洗面所及び台所のお湯を同時に使用すると湯温が変化することがありますのでご注意ください。
- 3) 風呂の追い焚き運転、給湯の温度調節の操作は、台所と浴室に付いているリモコンで行います。
- 4) 冬、気温の低い時の風呂の「追い焚き装置」のご注意
  - a 「追い焚き装置」はポンプで浴槽の水を循環させて凍結を予防しています。そのため、凍結の恐れのある日は浴槽に水を張っておいてください。
  - b このポンプは運転スイッチの ON・OFF に関係なく作動します。これは、凍結防止のためであり故障ではありません。また、この際ガスの点火はしておりません。給湯したり、気温が高くなったりすると、ポンプの作動は自動的に停止します。

## ③ ガス湯沸器（昭和 57 年度以降建設住宅を除く）

湯沸器は、台所の指定された場所に取り付けてください。

使用できる湯沸器は、不完全燃焼防止装置付の 5号湯沸器までです。

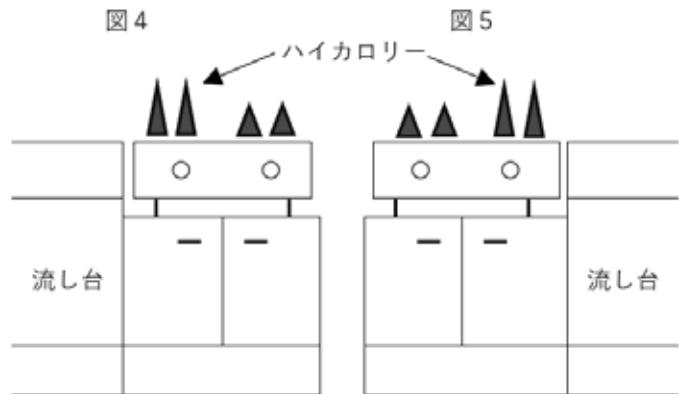
なお、不完全燃焼防止装置のない湯沸器は安全上使用しないでください。

## ④ ガスレンジ（こんろ）

ガスレンジは台所のガス台に置いてください。その場合、図 1 のように流し台の天板より低いガスレンジ（薄型レンジ）は火災予防上危険ですので使用しないでください。図 2 または図 3 のようになるガスレンジを使用してください。



また、ハイカロリーのガスレンジを使用する場合は図4または図5のようにハイカロリーが流し台の側にあるように配置してください。



⑤ 換気について

耐火住宅は、木造住宅に比べ気密性が高く、自然換気が少ないので、換気には特に気をつけてください。換気が悪いと一酸化炭素中毒の危険があります。

## (8) 水 道

① 台所や便所の水が止まらないとき、または配管などからの漏水のときは必ずメーターボックス内の水道の元栓（止水栓）を閉めてから窓口センターへ連絡してください。

◆止水栓の閉め方◆

- ・ 玄関外側のメーターボックス内に止水栓及び水道メーターがあります。
- ・ 水道は止水栓を左に回すと開き、右に回すと閉まります。
- ・ 漏水したときや長期不在の場合は、この止水栓を閉めてください。

② 外出したときは必ず水道の蛇口をよく閉め、また外泊などのときは元栓（止水栓）を閉めるようにしてください。

③ 水道使用中に断水があったとき、また受水槽清掃、増圧ポンプの点検等の断水はただちに蛇口を閉めてください。

閉め忘れますと、断水が解消したときに自分の部屋はもちろん階下の部屋まで、水びたしにすることがあります。

このような場合、すべて、その人の負担により建物を原状に回復していただくほか、他人にあたえた損害の賠償もしなければなりません。留守をされる場合は、メーターボックスの元栓（止水栓）を必

ず閉めておくことが事故防止になります。

④ 蛇口のコマの取りかえ方

コマは消耗品なので、時々取りかえる必要があります。磨耗したコマは、水が止まらないばかりか器具も傷めます。コマの取りかえ方は資料（39 ページ）のように行ってください。

## **(9) インターネット用光通信（高速インターネット）の利用**

インターネット用光通信設備設置は棟単位で行っており、設置している棟としていない棟があります。住棟の設備設置の有無については、東日本電信電話株式会社（NTT東日本）にお問い合わせください。

設置している棟に入居されているパソコンのインターネットあるいは、テレビ、電話を光通信（高速インターネット）で接続する場合は、通信事業者と連絡をとりご契約ください。

接続にあたり工事が発生する場合は、窓口センターに連絡して下さい。

設置していない棟に入居されていて光通信等の接続をご希望される場合は、団地の自治会長を通して同意書の提出が必要になります。

詳細は自治会長から世田谷区役所住宅課にお問い合わせ下さるようお願いいたします。

## **(10) ケーブルテレビ（CATV）の利用について**

ケーブルテレビは、導入している団地としていない団地があります。導入している団地で有料チャンネル等を利用する場合は、ケーブルテレビ事業者と個々の居住者で連絡をとりご契約ください。

ケーブルテレビを導入していない団地で、ケーブルテレビの導入を希望される場合は、居住者全員の同意が必要になります。団地自治会と相談していただき、導入することに決まりましたら、自治会長を通して導入要望書を提出してください。必要書類等の詳細は、自治会から世田谷区役所住宅課へお問い合わせいただくようお願いいたします。

## 2-2 共用部分の設備

廊下、階段のほか、ごみ置場、廊下灯、排水管、団地内の通路、広場などは皆さんが共同で使用するものです。

共用部分の掃除、除草、排水溝の清掃などは相談して行き、快適な環境をつくるように努めてください。

共用部分には原則個人の物を置く事を禁止しています。

### (1) 階段と廊下

階段や廊下は静かに歩くようにしましょう。特に下駄ばきなどの音は非常に響くものです。

階段や廊下には物を一切、置かないでください。通行のじゃまになるだけでなく、火災などの緊急の場合に障害となります。また、幼児を遊ばせることは危険だけでなく、他の方に迷惑をかけるので気をつけてください。

階段灯、廊下灯や外灯のグローブは時々ほこりを払うと明るくなります。ほこりは、絶縁を悪くし故障の原因になります。

### (2) 屋 上

屋上は利用できませんので、絶対に立入らないで下さい。これは転落事故や防水層を傷め雨漏りの原因にもなります。

- ・絶対に屋上から物を投げたり、水を捨てたりしないでください。
- ・機械室に立入ったり、不必要に機械類、警報装置等にさわらないでください。
- ・トラブル等があった場合、必ず管理者へご連絡をお願いします。

### (3) ごみ置場

ごみは、ごみ置場（区で設置したもの）または所定の場所に決められた日に出してください。収集日以外の日には捨てることは、絶対に行わないでください。収集日、収集方法等詳しいことは、所轄の清掃事務所等の指示に従ってください。

### (4) 集会所及び集会室

皆さんの会合などに利用していただくために、集会所または集会室を設置した団地があります。団地では、隣り近所との交際が少なく、家庭生活が孤立化しがちですから、集会所をいろいろな会合に活用し、住みよい団地づくりに努めてください。

集会所は福利厚生、文化教養などの諸行事に使用するための公共施設です。したがって営利を目的とした会合、宗教団体の会合、選挙関係の活動などには使用が認められません。

## (5) 広場・緑地・団地内道路・自転車置場

### ① 広 場

広場は公共的な使用はできますが、個人が占有することは禁止されています。近隣の方も使用できますので、地域のコミュニティづくりの場として活用してください。

### ② 緑 地

集合住宅には専用の庭はありません。各棟の周辺には、住環境を良好にしプライバシーを守るなどの目的で植樹を行っています。緑地部分を菜園（花壇を含む）耕作など個人が専用して使用することはできません。

また、樹木により長時間日照を妨げられたり、電線に接触して危険なときなどには、枝切りなどを行いますが、通常の樹木の手入れは居住者の皆さんで行っていただきます。敷地内の緑地、樹木など、お互いに気をつけて大切にしてください。

### ③ 団地内道路

団地内道路（通路）には物を置かないでください。道路に駐車していると、救急車や消防車などの通行の障害になるばかりでなく、事故を招く恐れがあります。また、子供の遊び場にならないように注意してください。なお、道路の清掃は皆さんでお願いします。

### ④ 自転車置場

団地には自転車置場を設置しています。原則、自転車以外は置かないようにしてください。また、廊下など自転車置場以外の場所に置かれますと、通行のじゃまになるだけでなく、火災などの緊急の場合に障害となります。その他の事項については、各々の団地のルールで運用して下さい。

## (6) 給水施設

公営水道は、各戸ごとに量水器が取り付けられ、使用量に応じた料金が徴収されます。階段口にある靴洗場の共同水栓は、上記の水槽と別系統となっており、ポンプの故障等で断水した時も使用できません。

### ① 水槽の清掃

受水槽は、毎年1回以上清掃します。清掃に際しては、断水を伴いますので、皆さんのご協力をお願いします。

### ② 増圧ポンプの点検

増圧ポンプは、毎年1回以上の点検を行います。点検に際して、断水が伴う場合は、予めご連絡をいたしますので、皆さんのご協力をお願いします。

## (7) 排水施設

台所や洗濯場からの排水管は、数軒の排水管が集められて一本の管につながっています。1人の不注意で管がつまると水が逆流し棟全体の人々が大変迷惑しますから、天ぷら油等の残り油や固形物などのつまりやすいものは流さないように特に注意してください。排水管のつまり清掃は皆さんの費用で行っていただきます。

ためます内の固形物が、埋設された管へ流れ込むと、詰まる原因となりますので、特に注意してください。

従って、ためます、U字溝及び下水管などは、定期的に清掃してください。

なお、ポンプ室、電気室などは危険ですから、子供達が近寄らないよう十分注意してください。

## **(8) 消防用施設**

各戸ごとに、消火器などを用意して、災害に備えてください。

消火器、火災報知機、非常警報等の設備がある団地では、共同で消防演習などをして常に設備の位置及び扱い方を皆さんが知っておく必要があります。

これらの設備については、専門業者に委託して定期的に機器の点検を行っていますが、この設備を子供達がいたずらをして、破損や誤って作動させてしまうことがあります。

このようなことは、非常災害のときに設備の正常な機能を発揮できなくなることもあり、また、修繕についても皆さんの負担となりますので、日頃から、皆さん方で十分に注意しあうようお願いします。

## 共同住宅の防火・防災は皆さんの手で

(21ページの下線部分に記入し、切り取って目の付きやすいところに貼っておきましょう)

◎**居住者の皆さんは、災害の公共危険性を理解し、災害予防上必要な次の事項を誠実に遵守しなければなりません。**

### 1.火災予防の遵守事項

- (1) 火気使用設備器具、電気器具等は、使用前及び使用后必ず点検し、安全の確認等適正管理に努めること。
- (2) 石油ストーブ、ガスストーブは使用しないこと。
- (3) 吸いがらの処理は、水で完全に消火すること。
- (4) 灯油、L P G等の危険物品を保管しないこと。
- (5) 廊下、階段、パイプスペース、バルコニーの仕切板等の付近には、避難に障害となる物品及び可燃物等を置かないこと。
- (6) 防火上、避難上必要な施設及び消防用設備等の周囲には、使用の際障害となる物品を置かないこと。

### 2.地震による被害を防止するための対策

- (1) 家具、火気使用器具等の転倒防止及び物品の落下防止措置。
- (2) 防災ズキン、非常用飲料水、懐中電灯、携帯ラジオ、医薬品等を準備するよう努めること。
- (3) 毎月1日に家庭防災会議を、また自治会等の集会の機会ごとに防水、防災上必要な事項について積極的に話し合うこと。

◎**居住者の皆さんは、災害が発生した場合は、次のように積極的に活動しなければなりません。**

### 1.災害時の措置

- (1) 火災を発見したものは、消防機関119番へ通報したのち非常ベルまたは大声で付近の者に火災を知らせること。
- (2) 火災現場付近に居る者は、消火器具等を活用し初期消火に努めること。
- (3) 逃げ遅れ、負傷者等が発見した者は、大声で付近の者に協力を求めて人命救助、救護等にあたること。
- (4) 避難する場合は、財物衣服等に執着しないで早期に安全な場所に避難すること。
- (5) 次の者は、〇〇〇〇に位置して消防隊の誘導及び情報の提供を行うこと。
  - ① 火災を発見した者。
  - ② 逃げ遅れた者、負傷した者等の情報を把握している者。
  - ③ 火災発生場所にかかわる居住者または関係者。

### 2.地震発生時の措置

- (1) 出火防止のため、ガスレンジ、湯沸器等の火気使用器具の栓の閉鎖及び避難確保のため出口の開放を行うこと。
- (2) 火災が発生した場合は、他に優先して消火活動を、負傷者等が発生した場合は、居住者が協力して救護すること。
- (3) 指定避難場所への避難は防災機関の命令または自治会の責任者の判断等により統一的に全員徒歩で避難すること。
- (4) 一次避難場所は〇〇公園の〇〇位置とする。



火 災

救 急

119番

下線部に記入し、いざという時のために電話の前などに貼っておきましょう

おちついて・ゆっくり・はっきりと

東京消防庁の問い合わせ		通報者の通報内容
火事ですか		⇒火事です
救急ですか		⇒救急です
何区、何町、何丁目 何番、何号ですか		世田谷区 _____ 丁目 _____ 番 _____ 号 _____ (アパート名) _____ 号室の _____ です
火事⇒何が燃えていますか 救急⇒どうしましたか		⇒
火事⇒はい、判りました 救急⇒よろしければ電話 番号を教えてください		⇒はい。電話番号は _____ ( ) _____ です (救急隊から電話がかかってきます)
緊急連絡先	家族の勤め先 親戚など	氏名 _____ 電話 _____ 会社名 _____ 課 _____ 係 勤め先電話番号 _____
	友人	氏名 _____ 電話 _____ 氏名 _____ 電話 _____
	病院	_____ 病院 _____ 科 電話 _____

世田谷区営住宅等窓口センター

電話03-6805-6523

受付時間 8時30分から午後6時まで(平日のみ)

※上記受付時間以外(夜間・休日)は、(株)東急コミュニティー設備緊急センターに自動転送され、受付いたします。



## (9) エレベーター

区営住宅のエレベーターは全自動方式です。下記の点に注意して利用してください。

### ① 非常の場合は……

万一、利用中にエレベーターが止まった場合は、非常呼びボタンを押してください。エレベーターの管理会社と直接話しができます。また、各階エレベーター乗り場、エレベーター内の警報ブザーが約 15 秒鳴り続けます。

地震により大きな揺れを感知すると最寄り階に停止する地震管制装置が設置されているものもあります。

また、常時エレベーターの動きを遠隔監視しているものもあります。

### ② ご注意……

- ・いたずらでボタンを押したり、エレベーター内であばれたりすることは絶対にやめてください。地震感知器により自動停止します。他の方の迷惑になるばかりでなく故障の原因にもなります。
- ・ボタンを傘の先など硬い物で突き押さないでください。
- ・扉が開くときは、危険ですから扉に触れぬよう、特にお子様にご注意ください。
- ・お子様だけの運転はやめましょう。
- ・エレベーター内は禁煙です。
- ・火災や地震の際の避難にはエレベーターを利用せず、階段を利用しましょう。
- ・エレベーター内、特に扉のレールはいつもゴミづまりのないように清掃しておいてください。  
(故障の原因となります)

## 2-3 共 益 費

### (1) 世田谷区が徴収するもの

下記の共用設備の維持管理及び他の施設との合築等により共用施設を一体的に管理する場合は、区が居住者に代わって維持管理等を実施し、管理費用を居住者から徴収します。

この費用は、住宅使用料と同時に区に支払っていただきます。

#### ① エレベーターの保守管理費

エレベーターを正常に運転するため、定期的に点検等を行う維持管理費。

#### ② 排水管の清掃費（自治会が清掃を希望する団地）

流しの部分から共用の立管及び横引管をへて屋外の第一ますまでの排水管を年 1 回清掃するための費用。

#### ③ 有線情報システムの維持管理費

#### ④ 談話室内の電気、ガス、電話及び上下水道料金（シルバーピアのみ）

#### ⑤ 下記（2）のうち、入居者に代わって区が実施することとした場合の費用

## (2) 自治会等（居住者が決定した会計責任者）が徴収するもの

これは、皆さんが維持管理して、その費用を団地居住者の代表者（例えば自治会）などをとおして皆さんで支払うものです。（生活保護を受けている方も負担します。）

この費用は1ヶ月1世帯約2,000円～5,000円位かかります。（自治会等「居住者」が決定した維持管理方法及び設備内容等により費用は異なりますので、入居後すぐに自治会の役員等から説明を受けてください。）

### ① 使用料金

街路灯、階段灯、廊下灯、集会所または集会室、給水施設、エレベーター、その他、共同施設の電気、ガス及び上下水道料金

### ② 上記の各電球、蛍光灯、笠、スイッチ、ヒューズ等の交換に要する費用

### ③ 受水槽等の清掃時（年1回）の電気及び水道料金

### ④ 建物内の汚水、排水管及び建物外のU字溝や下水管等の清掃（年1回以上）及び消毒に要する費用

### ⑤ ごみ処理並びに消毒に要する費用

### ⑥ 広場及び道等の清掃、除草並びに樹木の枝下などに要する費用

（注）上記の料金のなかで、団地全体（例 街路灯等）と棟ごとに（例 エレベーター等）負担するものがあります。

### ⑦ その他、自治会等（居住者）が決定した維持管理に要する費用

## 2-4 住宅の修繕

住宅の修繕は、区が行う義務があるものと皆さんの費用で行っていただくものがあります。区が修繕するものについては、「世田谷区営住宅等窓口センター」がかわって業務を行うものもあります。

### (1) 区が修繕する範囲

区営住宅のうち、世田谷区が実施すべき修繕－公費負担修繕－の範囲は、法令及び条例に基づいて、居住者が行うべき部分的な小修繕や部分品の取り替えを除いたその他の修繕の全部です。

① 計画修繕工事 年月の経過や住宅の立地条件などにより自然損耗したものについて、計画的な修繕を実施します。

② 一般修繕工事 計画修繕以外の比較的小規模な修繕について行います。

③ 特別修繕工事 台風、豪雨、降ひょう等により建物その他の施設に損害を受けた場合には、すみやかに復旧工事を実施します。

### (2) 皆さんが修繕する範囲

区が行う修繕以外のもので、おおよそ別表（40～46ページ）のようなものは、皆さんの負担で修繕していただきます。また、区が行うものでも、皆さんの使い方がもとで修繕を必要とするものも、皆さんの負担となります。

### (3) 修繕の申し込み

- ① 修繕が必要な時は、窓口センターへ電話で申し込んでください。(来所による申し込みも受け付けます。)  
ただし、皆さんが費用を負担しなければならないものは、窓口センターでは修理できません。直接業者にたのんでください。
- ② 修繕に関する問い合わせ・相談は、窓口センターにしてください。
- ③ 土曜、日曜、祝日、夜間に緊急で修繕しなければいけない故障が起きたときも、窓口センターに電話連絡をしてください。  
(株)東急コミュニティーの設備緊急センター等に電話転送されます。

## 2-5 住まいの心得

### (1) 防 犯

住宅が耐火造りであり、堅固なドアがあるとか隣り近所の目が多いということで安心しないで玄関や窓の戸締りを忘れてたり洗濯物を夜通し干し放しにしたりしないでください。

団地に起こる犯罪には空巣、しのび込みや痴漢などによるものが多いようですから次のことに気をつけましょう。

- ・ ドアスコープやドアチェーンを十分活用すること。
- ・ 平素から隣り近所との連絡を密接にしておくこと。
- ・ 外出のときは隣り近所に留守をお願いすること。
- ・ エレベーターは、女性、子供の夜間利用をさげ、また見知らぬ人の出入りには特に気をつけてください。
- ・ 非常の場合には、エレベーター内の防犯ベルを押してください。

### (2) 防 災

#### ① 火 事

耐火住宅は延焼のおそれはありませんが、もし、近所から火事があったときは、居室や出入口の戸を締めて火や煙が室内に入らないようにし、至急119番へ電話してください。

中高層耐火住宅のバルコニー（ベランダ）は、非常の場合の避難通路となる部分ですので、物を置かないでください。とくに、バルコニー（ベランダ）に設置されている避難はしごや隣戸との仕切板の近くには、絶対に物を置かないでください。

また、避難はしごの付いている住戸の下の階の方は、上の階の方の避難はしごの位置には、非常の場合に「はしご」が降りてくるようになっていきますので物干し竿などの障害となるものは、置かないように気をつけてください。

皆さんの過失により失火した場合は原状回復、損害賠償、住宅の明渡しなどの措置を受けることになり、また近所の方に迷惑を及ぼすことにもなりますから、日頃から火災予防にはくれぐれも気をつけてください。

(設 備 編)

防火上、室内のカーテンは防災カーテンをつけてください。

② 地 震

中高層耐火住宅の場合でも相当ゆれます。上の階層ほどそのゆれ方は大きいものです。

あわてて廊下や階段に飛び出したりするとかえって危険です。

大きな地震のときは、まず火元を消してから落ちついて行動することが大切です。

③ 台 風

ベランダの排水口が詰まらないようにあらかじめよく掃除してください。非常用に飲料水の汲み置きをし、ビニール布、針金、懐中電灯などを準備してください。

強風の場合は、窓、出入口の建具の隙間から雨水が浸入することがありますので、木製建具は勿論鋼製、アルミ製建具の場合でも敷居部分に雑きんや布きんを詰めこんで敷居の上端から雨水が室内に浸入したり溢れたりすることを防いでください。

(3) 警戒宣言発令時の心がまえについて

地震に関する警戒宣言が発令された場合に被害の軽減を図るため、各家庭で次のことを日頃から心がけてください。

1) 警戒宣言が発令されたら

- ① テレビ、ラジオのスイッチを入れ情報を入手する。
- ② 区や消防、警察機関の情報に注意する。
- ③ 消火器、防火バケツの置き場を確認する。
- ④ 棚などに載せてある物を降ろし、家具の転倒防止を確認する。
- ⑤ 照明器具、窓ガラス、ベランダの植木等の落下防止をはかる。
- ⑥ 飲料水の汲み置きをする。
- ⑦ 食糧、医薬品、防災用品を確認する。
- ⑧ 火に強く、なるべく動きやすい服装にする。
- ⑨ 電話の使用及び自動車の使用を自粛する。
- ⑩ 幼児、児童の行動に注意する。
- ⑪ 冷静に行動し、不用、不急の外出は見合わせる。
- ⑫ エレベーターの使用は避ける。
- ⑬ 近隣相互間の防災対策を再確認する。

2) 火気の使用及び危険物の取扱いについて

- ① 危険物の取扱いを中止するとともに、安全防護措置を講ずる。
- ② ガス等の火気器具の使用は中止し、やむを得ず火気を使用する場合は、最小限に止め、いつでも消火できるようにする。
- ③ 暖房器具の使用は中止する。
- ④ ガスメーターコックの位置を確認する。

- ⑤使用中の電気器具（テレビ・ラジオを除く）のコンセントを抜くとともに安全器またはブレーカーの位置を確認する。

## 2-6 その他注意事項

### (1) 室内衛生

- ・最近の鉄筋コンクリートの区営住宅は、アルミサッシを使用しているため気密性が大変高くなっており、特に新築の住宅ではコンクリートが十分に乾燥していないため、閉めきっておくと、室内の温度が高くなり、押入れや浴室の壁などにカビが生えやすくなります。  
新築の住宅では、シックハウス対策のため、室内の十分な換気を行ってください。
- ・冬季の暖房には、できるだけ密閉型（外気から吸気を行い、外部に直接排気する）の暖房器具を使用してください。石油ストーブ（又はファンヒーター）・ガスストーブ（又はファンヒーター）は使用禁止です。  
また、暖房器具を使用しなくても、冬季には、外気に接している壁などに水滴（結露）が生じやすくなります。特に北側の部屋の壁や押入れなどは注意してください。
- ・たたみの床はほこりを吸い、湿気を帯び、カビやダニが発生しやすくなりますので、年に一度はたたみをあげ、日光に当ててよく乾燥させてください。

### (2) 動物飼育の禁止

他の入居者に迷惑となるだけでなく室内外も汚し傷つけるため、犬、猫、鳥などの動物の飼育は禁止しています。また、敷地内での動物の餌付を行うことも禁止しております。  
特に、犬や猫などのペットを飼うと、鳴き声や抜け毛、糞尿等により、「うるさい」「汚い」「悪臭がある」などの迷惑や害を隣近所の方に与えます。また、様々な動物に対するアレルギーのある人や小さいお子さんへの影響もあります。さらに、皮膚病など人と共通の伝染病がある動物もいますので、他の入居者に迷惑を掛けることは無いと自分本位に考えるようなことは決してしないでください。

### (3) 自動車の保管場所及び駐車（違法駐車の禁止）

区営住宅では、有料駐車場を設置している団地があります。有料駐車場を希望する方は、窓口センターにご相談ください。

なお、有料駐車場以外は自動車の保管場所として使用することはできません。また、駐車も禁止しております。有料駐車場のない団地に入居した場合で自動車をお持ちの方は、民間の駐車施設を確保してください。

有料駐車場を設置できない団地の居住者で、一定の等級を有する身体障害者手帳の交付を受けている歩行困難等の方は、団地の空地など住宅を管理していくうえで支障がないとされる場所を、自動車保管場所として使用の許可をすることがありますので、窓口センターへお問い合わせください。

#### (4) 有料駐車場

新規建設団地については、世田谷区が建設戸数の一定の割合で、有料駐車場を設置しています。有料駐車場の契約条件、方法等については、窓口センターへお問い合わせください。

#### (5) 生活騒音

テレビやステレオの音、洗濯機の音、子供の飛びはねる音等、日常生活から発生する騒音を「生活騒音」と呼んでいます。

上下・左右にコンクリートの壁で仕切られた集合住宅では、自分の室内の音が他の居住者の室内に意外と響くものです。自分では気付かないうちに騒音を出して隣近所に迷惑をかけている場合があります。

生活騒音によるトラブルは、当事者の皆さん方が話し合っ解決してください。お互い不快な思いをしないためにも、十分注意して快適な団地生活を送りましょう。

- ・ テレビやステレオの音は、近所に迷惑にならないよう、音量にご注意ください。
- ・ 深夜、早朝の洗濯は、近所に迷惑となります。
- ・ お子さんの飛びはねは、時間や程度によっては騒音になります。
- ・ 玄関ドアや引戸の開け閉めは、静かに丁寧に行いましょう。
- ・ ふとんをたたく音は周りに響くだけでなく、綿ぼこりが散ります。(ほこりは掃除機などで取るようにしてください。)

#### (6) 水もれ

玄関やトイレの掃除をするときは、水をまかないでください。防水をしていない場所で水をまくと、階下へ漏水します。もし、下の階へ漏水させた場合は、下の階の方に迷惑をかけるだけでなく、あなた自身、畳や家具等の損害賠償の負担をしなければなりません。

#### (7) ポスター等の掲示物の取扱い

区の許可なく看板や掲示板などを設置することはできません。自治会等のお知らせや防犯防災などの行政機関からの連絡などについては、所定の掲示板に掲示してください。

なお、共用部分には、ポスターや看板などを掲示することはできません。

※**共用部分**とは、ベランダ・廊下・階段・外壁・パイプスペース・屋上・広場・ごみ置場・受水槽・電気室・自転車置場・駐車場・通路・柵など個人で専用できない部分です。

#### (8) ベランダでの禁止行為

B S・C S等アンテナの設置。緊急避難の妨げとなる物品や植木等の設置。

#### (9) 菜園（花壇）耕作

団地内の敷地を個人が勝手に使用し、菜園（花壇を含む）を耕作することはできません。

#### (10) 共用部分（専用使用部分含む）での喫煙

「エントランス、階段、廊下、集会室（談話室）、敷地内通路等の共用部での喫煙はできません。また、専用使用部分であっても各住戸のベランダ（バルコニー）での喫煙はできません。」

## Ⅲ 手 続 編

### 3 - 1 住宅使用料の納入

住宅使用料（家賃）は使用承認の日から起算して徴収します。

また、住宅使用料は、郵便局の自動払込み、銀行等の金融機関による口座振替での納入をお願いします。

#### (1) 入居月の使用料

納入通知書を窓口センターから郵送しますので、金融機関（ゆうちょ銀行を含む）にて納入してください。

#### (2) 翌月以降の使用料

##### ①口座振替による納入

##### 1) 預金または貯金口座の開設

金融機関（ゆうちょ銀行を含む）に預金口座または貯金口座（以下「預貯金口座」という。）のない方は、団地やお勤め先の近くなど便利な金融機関を選んで預貯金口座を開設してください。既に口座のある方でも入居後に不便が予想される場合は便利な金融機関に移設することをおすすめします。

##### 2) 手 続

入居手続きの際にお渡しした「世田谷区営住宅使用料等口座振替（自動払込）依頼書」に必要事項を記入し、金融機関届出印を捺印して、預貯金口座のある金融機関へ提出してください。その際本人保管用の交付を受けてください。

##### 3) 振替及び引落日

住宅使用料の納入期限である毎月末日にみなさんの預貯金口座から自動的に使用料が納付されます。（末日が金融機関の休業日の場合は、翌営業日となります。）

##### 4) 退去、口座変更の場合など

(ア) 名義人の死亡等により口座を変更される方は、使用权の承継許可を受けた後、(2) ① 2) の手続を行ってください。

(イ) 金融機関を変更するとき、同一支店内で預貯金口座を変更するときは、あらためて「世田谷区営住宅使用料等口座振替（自動払込）依頼書」によって、手続をとってください。

#### (3) 日割使用料の納入

月の途中で退去する場合、その月の使用料を日割（どの月であっても30日で割り、使用した日数で掛ける）します。（共益費は日割しません。）

納入については転出先に送付される納入通知書により納入してください。

なお、日割計算は住宅返還届にもとづいて行いますので、住宅返還届は退去する14日前までに窓口センターへ提出してください。

(手 続 編)

万一退去月分として1ヶ月分納入し、日割計算の結果、過剰の使用料が生じた場合には、退去者の口座に返金します。(別途手続きをしていただきます。)

**(4) 滞納すると**

使用料を3ヶ月以上滞納すると住宅の明渡し請求の原因となり、使用承認が取消され、明渡さない場合、裁判にかかることとなりますので、十分ご注意ください。

**(5) 住宅使用料の減免**

収入が特に少ない方又は病気などの理由により使用料の支払いが困難な方については、一定の基準により使用料が減免される制度があります。(下記別表) 申請方法、提出書類等については、窓口センターへお問い合わせください。

**別 表**

減免の種類	減免を受けることができる人	減免額 (率)	減免期間
一般減免	所得月額 6 万 5 千円 (4 人標準世帯で年間総所得金額 1,920,000 円) 以下で使用料の支払いが困難な方	所得額により 10,000 円～18,000 円までに減額されます。	適 用 し た 月 よ り 一 年 以 内
特別減額	下記に該当し、所得月額が 15 万 8 千円以下の方 1) 母子世帯又は父子世帯で次のいずれかに該当する場合 ①子供が 2 人以上の場合は、その子供のうち 2 人以上が就学前の幼児または小学校・中学校・高等学校 (同等の学校を含む。ただし未成年者) に就学していること。 ②子供が 1 人の場合は、その子供が就学前の幼児であること。 2) 高齢者世帯…65 歳以上の寝たきり高齢者 (区長の発行する「介護保険要介護認定・要支援認定等結果通知書」を有する方) がいる世帯。 3) 心身障害者世帯…身体障害者手帳 1.2 級、愛の手帳 1.2.3 度、精神障害者保健手帳 1.2 級の方 いる世帯。 4) 難病患者世帯…東京都難病患者等に係わる医療費等の助成に関する規則に定める難病患者 (例外あり) で、常時介護を必要とする方がいる世帯。 5) 公害病認定患者世帯…公害健康被害者の補償等に関する法律にもとづく公害医療手帳または大気汚染に係わる健康障害者に対する医療費の助成に関する条例にもとづく医療券の交付を受けており、常時介護を必要とする方がいる世帯。	使用料の 2 分の 1 となります。	

## 3-2 各種手続

以下の事由が生じた場合は、必ず速やかに手続をしていただくこととなります。  
万一、手続を怠りますと区営住宅に住むことができなくなる場合があります。

以下の各種手続は、窓口センターが窓口となっています。手続をするときは、あらかじめ窓口に、承認基準に合うかどうかを問い合わせしてから用紙をお受けとりください。

窓口センターは、同居承認申請、使用権承継申請などの用紙の配布と、皆さんから提出された申請書を受けて、次の予備審査事務を行います。

記入方法などのご相談に応じますが、承認、不承認などは区が取扱います。

### (1) 使用権の承継（名義の変更）

使用権を転貸することは、親子であっても、禁止されています。名義人が退去する場合には、同居人は同時に退去しなければなりません。

しかし、名義人が亡くなったときや、その他特別の事情があり、かつ、条例等の定める基準を満たした場合には、同居人に使用権の承継が認められます。

※同居人…承認（期限付同居承認を除く）を得て引き続き居住している居住者に限られます。

従って、許可以降異動があり引き続いて居住していることが確認できない居住者には資格がありません。

### (2) 同 居

区営住宅への同居は、公募入居の例外的措置であるため、特別な基準を設け、真にやむを得ない事情があり、かつ、住宅管理上支障がない場合に限り認められます。

従って、同居が認められる場合は、1人当りの畳数が2.3畳以下にならない場合で、名義人または同居人が結婚したときや、名義人とお互いに扶養関係があり住宅に困っている親や子がやむを得ず同居しようとするときなど（他にも要件あり）に限り審査のうえ承認します。ただし、入居後1年間は認められません。

注：正式に入居または同居の承認を得た同居人が、承認日以降一時的にでもその住所を移し再度入居する場合にも必ず同居の手続が必要となります。

### (3) 長期不在

転勤、出張、留学、療養などで長期にわたり住宅を使用しない場合は、原則として住宅を返還していただきます。

ただし、あらかじめ区の承認を受けた場合には長期不在が認められますが、この場合でも1年間を超えるときには住宅を返還していただくこととなります。

#### (4) 住宅の模様替え及び工作物の設置

区営住宅の模様替え及び敷地内工作物設置については、住宅管理上の都合や団地環境の維持の観点から厳しい基準がありますので提出にあたっては、あらかじめ窓口センターと相談してください。模様替え及び工作物設置に関しては、公営住宅という性格がありますので、生活上真に必要な場合以外は認められません。

なお、これらは、すべて退去の際に元の形に戻すことを条件に承認されます。

承認なくこれらの行為をすることは、堅く禁止しており、承認なく模様替えなどを行った場合は、住宅の明渡を請求する理由となりますので、注意してください。

#### (5) エアコン等の設置

エアコン等の設置ならびに利用にあたっては、次の条件を守り利用していただきます。

- ① エアコン等を設置する際、建物本体及び窓枠等の建具類に損傷を与えないこと。

なお、室外機の設置は所定の場所に設置し、廊下などの共用部分に設置することは禁止します。

- ② エアコン等による騒音・振動によって近隣居住者に迷惑を及ぼさないこと。

区が区営住宅管理の必要上原形回復を命令する場合または住宅を返還する場合には、直ちに無条件でかつ自費をもって原形に回復すること。

- ③ その他区及び窓口センターの指示に従うこと。

#### (6) 電話回線の増設

区営住宅は住宅全体の電話回線容量に限りがあり、特別な理由がある場合以外は、1回線の利用となります。特別な理由があり増設を希望する場合は、あらかじめ窓口センターに相談し承認を得てください。

#### (7) 住宅の変更

入居後に生じた特にやむを得ない事情で他の住宅へ移ることを希望すること（住宅変更）は住宅変更取扱基準に該当する場合に限り申請を受け、審査の上、適当な空き家が発生した場合に承認されます。ただし入居後1年間は原則として認めません。

なお、住宅変更により返還する住宅の補修については、原則として窓口センターの指定する指定店と補修契約をしていただきます。（補修費は一部本人負担となります。）

#### (8) マイナンバー制度

各種手続きを行う場合、個人番号が必要になります。（既に世田谷区に提出されている場合は重ねてのご提出は不要です。）

個人番号を提出していただくことにより、これまで申請の際に添付していた公的な証明書（「住民票」、「課税（非課税）証明書」、「身体・精神障害者手帳」、「生活保護受給証明書」）の提出が不要になります。

#### (9) その他の届出手続

次の場合も忘れず届出をしてください。（詳細は窓口センターへお問い合わせください。）

- ① 世帯員の変更（出生・死亡・転出等）…世帯員変更届（出生は住民票、死亡・転出は住民票の除票を添付）

- ② 名義人の姓・名が変わったとき……………氏名変更届（戸籍謄本または氏名の変更が確認できる住民票を添付）
- ③ 連帯保証人の変更……………連帯保証人変更届（連帯保証人の印鑑証明書と納税証明書を添付）

### 3-3 区営住宅の収入報告及び収入超過者に対する措置

区営住宅の使用料（家賃）は、毎年提出していただく収入報告書に基づき決まります。

#### (1) 収入報告等

- ① 区営住宅は、収入の区分に応じて、家賃算定基礎額が設定されており、その額に各住戸に応じた係数を乗じることによって使用料が決定されます。このため、毎年6月に送付される収入報告書を所定の方法により提出することが必要です。

収入報告書の提出は法令及び条例により、入居者全員に義務付けられていますので、必ず期日までに提出をしてください。

未提出及び所得の把握ができない居住者については、高額所得者が負担する「近傍同種の住宅の家賃」を負担していただくこととなります。

- ② 認定所得月額算出方法

過去1年間の使用者及び同居者のそれぞれの年間収入額から年間所得金額を算出し、その合計金額に必要な控除（公営住宅法施行令に定める扶養控除等）を行って得た額を12で除して算出します。なお、所得月額は次の計算で行います。

$$\text{認定所得月額} = (\text{世帯の年間所得額} - (38 \text{ 万円} \times \text{名義人を除いた家族人数}) - \text{特別控除額}) \div 12$$

- ③ 収入認定通知

収入報告書により収入認定を行い、認定所得月額、4月からの使用料等について毎年2月末ごろ収入認定通知書兼使用料通知書をお送りし、詳細をお知らせします。

#### (2) 収入超過者に対する措置

- ① 住宅の明渡努力義務

入居収入基準を超える収入超過者は住宅を明渡すよう努めなければなりません。

明渡しを希望する方には、UR住宅・公社及び都民住宅へあっせんする制度があります。

- ② 収入超過者の使用料

収入超過者の使用料は、本来家賃に割増額が加算されます。割増率は収入分位と収入超過者となつてからの期間に応じて決まります。

#### (3) 収入の再認定請求

収入認定期間内に退職等の理由により収入の区分を下回つて変動した場合には、収入の再認定を請求することができます。

手続きについては、窓口センターへお問合わせください。

### 3-4 高額所得者に対する措置

一定額を超える収入を得ることになると、高額所得者に認定され、区営住宅の明渡請求の対象になります。

#### (1) 高額所得者とは次の要件に該当する者をいいます

- ① 区営住宅を使用している期間が引き続き5年以上であること。
- ② 認定所得月額が、最近2年間引き続き313,000円を超えたこと。

給与所得者標準世帯（4人世帯で扶養3人）に換算すると年収677万円になります。

なお、この基準額は改定されることがあります。

#### (2) 認定所得月額の決め方

収入報告書は、高額所得者の収入認定にも使われます。ただし、同居者（使用者の配偶者を除く）の収入を合算するときは、合算される同居者の年間所得金額から124万8千円（これに満たない場合はその全額）を控除します。

#### (3) 使用料

高額所得者に認定されると、使用料は「近傍同種の住宅の家賃」になります。

#### (4) 明渡請求

区営住宅は、低所得者で住宅に困っている方に対して、低廉な使用料で賃貸する住宅ですから、高額所得者になった方に対しては、区営住宅の明渡請求をすることになります。

この手続の概要は次のとおりです。

- ① 高額所得者に認定されると、「高額所得者認定通知書兼使用料通知書」に高額所得者であることを記載して通知します。
- ② 明渡請求をすることが公正であるかどうかについて「区営住宅高額所得者審査会」に意見を求めます。

#### (5) 明渡期限経過後の措置

明渡期限日までに区営住宅を明渡さないときは、明渡期限の翌日から「近傍同種住宅の家賃の2倍」に相当する金銭を徴収するとともに、明渡裁判を提起することになります。

#### (6) 明渡期限の猶予

区営住宅の明渡請求をされたとき、一定事由（病気、災害、失職、事故）に該当するときは、住宅の明渡期限を延期する場合があります。

#### (7) 住宅のあっせん等

高額所得者が区営住宅の明渡しを容易にできるように、公的賃貸住宅（UR住宅、公社住宅、都民住宅）をあっせんいたします。

## 3 - 5 退 去

### (1) 住宅返還届の提出

区営住宅を無断で退去することはできません。住宅返還届は退去する日の14日前までに、窓口センターへ提出してください。もし提出が遅れた場合には窓口センターで受理した日の翌日から14日目を退去日とみなし、その日までの使用料をいただくこととなります。模様替などは皆さんの費用でもとの形に直してください。また住宅を壊したり傷つけたりした責任が皆さんにあるときは、修理していただきます。

### (2) 鍵の返却

退去日の退去立会い終了時にお渡しした住宅の鍵3本（別に作った場合は、その鍵及びクレセント錠等附属鍵も含む）を窓口センターに返してください。

### (3) 原状回復費用（賠償金）の請求

区営住宅を退去するときは、通常の使用に伴い生じた損耗等を除き原状回復していただきますが、原状回復していない場合は、窓口センターが代わって原状回復を行い、その費用を請求します。

### (4) 賠償金の納入

認定した賠償金は、その内容を通知し、保証金から控除します。

保証金清算の結果不足額のある場合は同封の「納入通知書」により最寄りの特別区公金収納取扱店（銀行等）へ納入期限までに納入してください。

### (5) 保証金の還付

保証金は賠償金（補修費）に充当した後、還付額のある場合は、再度指定していただく口座へ振込みいたします。（振込みまでに3～6ヶ月かかる場合があります。）

### (6) その他

住宅を退去される場合は、必ず電気、ガス、水道、電話の契約機関に退去の通知をしてください。

## 3 - 6 明渡請求

区営住宅等の居住者は、次のような場合、明渡請求を受けることとなりますので、このようなことのないよう十分ご注意ください。なお、高額所得者に対する明渡請求については34ページをご覧ください。

- (1) 不正の行為により入居したとき。
- (2) 正当な理由なく3ヶ月以上使用料を滞納したとき。
- (3) 他の人に住宅を貸したり、権利を譲渡したりしたとき。
- (4) 無断で入居者及び同居している親族以外の人を住ませたりしたとき。
- (5) 住宅の一部を住宅以外の用途に使用したとき（但し、身体障害者が区の許可を得て営むあんま、はり、灸等は除く）。
- (6) 許可なく2ヶ月以上住宅を使用しないとき。
- (7) 住宅または共同施設を故意にき損したとき。
- (8) 住宅を取得したとき。
- (9) 名義人または世帯員が暴力団員（※）であることが判明したとき。
- (10) 世田谷区営住宅管理条例等またはこれに基づく区長の指示命令に違反したとき。
- (11) 前各号のほか、区長が住宅の管理上必要があると認めたとき。

※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条第6号に規定されている暴力団員のことをいう。

## 3 - 7 使用許可している住宅からの建替による移転

使用許可している住宅が築年数の経過により建替になるときは、住宅を移転していただきます。

- ① 事前に連絡し、説明会を聞いて建替の説明をします。
- ② 移転先の住宅は区において用意します。ただし、移転先を用意するにあたって、個別の事情（通学、通院等）については対応できないこともありますのでご承知ください。
- ③ 移転費等は、区の基準においてお支払いします。

## IV シルバーピア（高齢者集合住宅）編

### 4-1 シルバーピアとは

シルバーピアとは、高齢者の方が住み慣れた地域の中で、安心して生活できるように配慮した高齢者集合住宅のことをいいます。

#### (1) 主な特徴

- ① 生活協力員（LSA＝ライフ・サポート・アドバイザー）がいます。  
※在室時間は各住宅により異なります。
- ② 高齢者向けの身体的特性に配慮した設備構造（手すり等）になっています。
- ③ 急病等の緊急事態を外部に通報する機器（緊急通報システム）を設置しています。
- ④ 団らん室等で入居者懇談会等を定期的に開催しています。
- ⑤ 安否の確認を定期的に行っています。

#### (2) 生活協力員とは

世田谷区が委託した社会福祉法人等の職員が生活協力員として、主に次の業務を行っています。  
なお、日常的な介護等を行いません。

- ① 入居者の安否の確認、長期不在・外泊等の把握
- ② 緊急時の対応（警備会社と連携した対応）
- ③ 日常生活の相談
- ④ 関係機関への連絡、情報提供
- ⑤ 入居者懇談会等の開催

#### (3) 安否確認の方法

皆さんの「安全・安心」のため、玄関ドアのマグネットを移動していただくことにより、安否の確認を定期的に行っています。生活協力員が訪問された際には、気軽にお返事ください。

また、次の状況などからも皆さまの日常生活の安否を確認しています。

(例)

- ・照明の点灯・消灯の様子
- ・カーテンの開閉状況
- ・郵便受けの状況

※安否が気遣われる場合には、電話やドアホン、ドアをたたく、メモを残す等して呼びかけを行い、皆さんの安否を確認いたします。

※長期の不在時には必ず生活協力員に連絡してください。

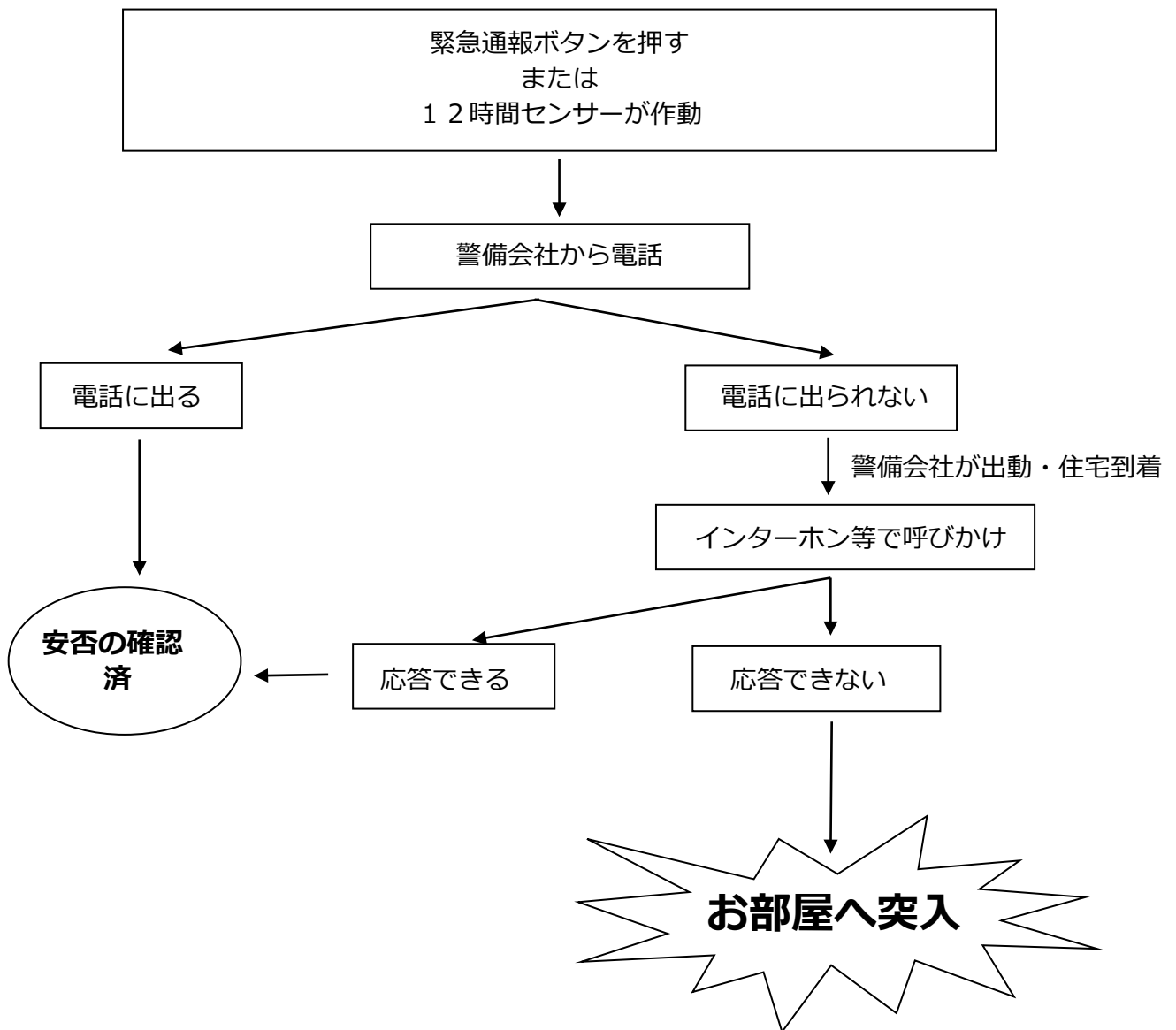
#### (4) 緊急通報システム

シルバーピアには、緊急時、警備会社に通報できる緊急通報システムが設置されています。緊急時には警備会社がお部屋を訪問し、安否の確認や救急車の出動要請を行います。

##### ① 主な通報装置

- 1) 通報ボタン（自分で通報）
- 2) 12時間センサー（12時間室内の動きを感知しないと、自動で通報）

##### ② 緊急通報のながれ



## お わ り に

団地生活は、集団生活の場です。お互いに相手の気持ちを尊重し、  
思いやりをもって生活しましょう。

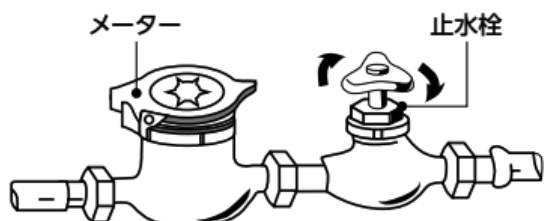
団地生活を良くするかどうかは、まず皆さんの心掛けから始まります。もちろん区においても、より良くするため、施設の改善・サービスの向上等について鋭意努めてまいります。

## 資 料

1. 蛇口のコマ、パッキンの取りかえ方 .....	41
2. 皆さんが修繕する主な範囲 .....	42
3. 住宅管理事務について .....	49

## 蛇口のコマ、パッキンの取りかえ方

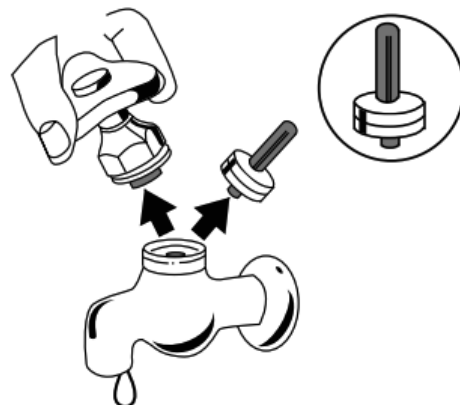
- ①蛇口の頭部をはずす前に、先ずメーターのところにある止水栓の「ハンドル」を矢印の方向にまわして水を止めます。



- ②蛇口の「ハンドル」を矢印の方向に全開します。つぎに「スパナ」を蛇口の「頭部」にかけて矢印の方向に回転し、「頭部」を取りはずします。



- ③「コマ」を取替えます。



- ④「頭部」を「スパナ」で元どおりにしっかりしめたのち、「ハンドル」をしめてください。

- ⑤メーターのところにある止水栓をあけて水を通します。これで取替えは完了です。

- ・区が費用を負担する修繕 → 「区負担」
- ・みなさんに費用を負担していただく修繕 → 「みなさん負担」

※費用区分が「区負担」である場合でも、みなさんの責任による破損等の修繕費用は「みなさん負担」となります。

- 下記の項目は、日常発生しやすい修繕の費用負担の区分です。
- 住戸のタイプにより、設置されている設備内容が異なる場合があります。
- 図示にない設備の負担区分はお問合せください。
- 借上げ集合住宅は、項目によって区負担の対象外になる場合があります。
- ご自身で設置した設備等の修繕は「みなさん負担」となります。

※「みなさん負担」の項目について、区がお手伝い可能な場合もありますので、ご相談ください。

<p><b>玄関ドア</b> <span style="float:right">1</span></p> <p><b>区負担</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関ドアが開かない、閉まりが悪い</li> <li>・扉が変形した、扉及び枠が腐食して穴があいた</li> <li>・扉の塗装がはがれた（外側）</li> </ul> <p><b>みなさん負担</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・扉の塗装がはがれた（内側）</li> </ul>	<p><b>ドアクローザー、ドアスコープ、ドアチェーン、ドアガード</b> <span style="float:right">2 3 4</span></p> <p>※</p> <p><b>みなさん負担</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ドアクローザー</li> <li>・ドアクローザーの作動不良、破損した（ドアの閉まる速さ調節も含む）</li> <li>■ ドアスコープ</li> <li>・ドアスコープが曇ってみえない、破損した</li> <li>■ ドアチェーン、ドアガード</li> <li>・ドアガードがかからない、動かない</li> <li>・ドアチェーンが切れた（かかりにくい）</li> </ul>	
<p><b>床・壁・天井</b> <span style="float:right">8 12</span></p> <p>■ 床</p> <p><b>区負担</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・床なり、きしみがある</li> <li>・床が腐った、床落ちする</li> </ul> <p><b>みなさん負担</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・床が汚くなってきた、ワックスを塗りたい</li> </ul> <p>■ 壁・天井</p> <p><b>みなさん負担</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・壁紙の剥がれ</li> </ul>		<p><b>玄関錠、新聞受け箱</b> <span style="float:right">5 6</span></p> <p><b>みなさん負担</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 玄関錠</li> <li>・鍵の交換</li> <li>・玄関錠の鍵をなくした、破損した、折れた</li> <li>・玄関錠の取っ手が破損した、とれた</li> <li>■ 新聞受け箱</li> <li>・新聞受け箱本体が破損した、脱落した</li> <li>・新聞受け箱のふたがとれた、破損した</li> </ul>
<p><b>下駄箱</b> <span style="float:right">11</span></p> <p><b>みなさん負担</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・下駄箱が破損した、腐食している</li> <li>・下駄箱の扉が開かない、閉まらない</li> <li>・下駄箱の取っ手が破損した、とれた</li> </ul>	<p><b>分電盤、スイッチ</b> <span style="float:right">7 9</span></p> <p>■ 分電盤</p> <p><b>区負担</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・電気の分電盤（個別開閉器）の脱落、破損</li> <li>・絶縁不良により、電気がつかない</li> </ul> <p><b>みなさん負担</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・エアコン関連</li> </ul> <p>■ スイッチ※</p> <p><b>区負担</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・絶縁不良により、電気が流れない</li> </ul> <p><b>みなさん負担</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・カバーの破損・交換</li> </ul>	
<p>◆ <b>注意事項</b> ◆</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・掃除などで水を流すと階下へ漏水する恐れがあります。玄関の掃除は水を流さないようにしましょう。</li> </ul>	<p><b>チャイム、非常警報機付インターホン</b> <span style="float:right">13</span></p> <p>■ チャイム</p> <p><b>みなさん負担</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・チャイムが鳴らない、不良</li> </ul> <p>■ 非常警報機付インターホン</p> <p><b>区負担</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・インターホンの声が聞こえない、通話ができない</li> <li>・非常警報機付インターホンの作動不良</li> </ul>	<p><b>照明器具※</b> <span style="float:right">10</span></p> <p><b>みなさん負担</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・照明器具の電球が切れた</li> <li>・照明器具のカバーが破損した</li> </ul>

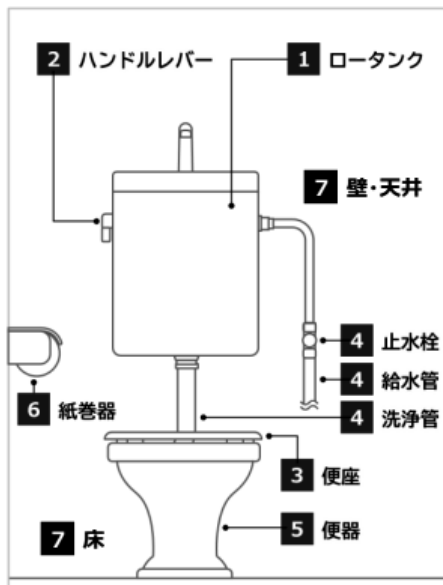
- ・区が費用を負担する修繕 → 「区負担」
- ・みなさんに費用を負担していただく修繕 → 「みなさん負担」

※費用区分が「区負担」である場合でも、みなさんの責任による破損等の修繕費用は「みなさん負担」となります。

- 下記の項目は、日常発生しやすい修繕の費用負担の区分です。
- 住戸のタイプにより、設置されている設備内容が異なる場合があります。
- 図示にない設備の負担区分はお問合せください。
- 借上げ集合住宅は、項目によって区負担の対象外になる場合があります。
- ご自身で設置した設備等の修繕は「みなさん負担」となります。

※「みなさん負担」の項目について、区がお手伝い可能な場合もありますので、ご相談ください。

ロータンク 内部金物	1	壁・天井・床	7
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-bottom: 5px;">区負担</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ロータンクがひび割れた、破損した</li> <li>・ロータンクより水が漏れる</li> <li>・ロータンクの取り付けビス腐食による割れ、水が漏れる</li> <li>・トイレの水が止まらない</li> <li>・ロータンク内部の金物不良 (ボールタップ・浮き玉・フロート弁・クサリ等)</li> </ul>		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-bottom: 5px;">区負担</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・モルタル等の脱落補修</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-bottom: 5px;">みなさん負担</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・壁、天井の塗装・壁紙が剥がれた</li> <li>・壁、天井の結露によるカビの清掃・補修</li> <li>・床材の再塗装、シート貼り直し</li> </ul>	



ハンドルレバー※	2	便座※	3
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-bottom: 5px;">みなさん負担</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ハンドルレバーが破損した、とれた</li> </ul>		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-bottom: 5px;">みなさん負担</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・便座が外れた、破損した、ぐらつく</li> </ul>	

止水栓、給水管、洗浄管	4
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-bottom: 5px;">区負担</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・止水栓、給水管、洗浄管から水が漏れる</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-bottom: 5px;">みなさん負担</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ウォシュレット等のみなさんが設置した部分から水が漏れる</li> </ul>	



便器※	5	紙巻器※	6
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-bottom: 5px;">区負担</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・便器の取付部分から水が漏れる</li> <li>・便器本体がぐらつく</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-bottom: 5px;">みなさん負担</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・つまって流れない、あふれてくる</li> </ul> <p>※トイレトーパー以外は流さないでください</p>		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-bottom: 5px;">みなさん負担</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・紙巻器が破損した、とれた</li> </ul>	

◆ **結露** ◆  
 ロータンク・便器は、結露が発生しやすく、床が濡れてしまうことがあります。雑巾などで拭いて様子を見てください。


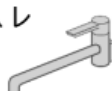
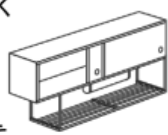
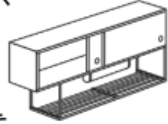



- ・区が費用を負担する修繕 → 「区負担」
- ・みなさんに費用を負担していただく修繕 → 「みなさん負担」

※費用区分が「区負担」である場合でも、みなさんの責任による破損等の修繕費用は「みなさん負担」となります。

- 下記の項目は、日常発生しやすい修繕の費用負担の区分です。
- 住戸のタイプにより、設置されている設備内容が異なる場合があります。
- 図示にない設備の負担区分はお問合せください。
- 借上げ集合住宅は、項目によって区負担の対象外になる場合があります。
- ご自身で設置した設備等の修繕は「みなさん負担」となります。

※「みなさん負担」の項目について、区がお手伝い可能な場合もありますので、ご相談ください。

<b>プロペラ式換気扇</b>	<b>14</b>	<b>レンジフード※</b>	<b>7 8 9</b>	<b>水栓</b>	<b>2</b>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>みなさん負担</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・破損した、動かなくなった</li> <li>・古くなった</li> <li>・スイッチ作動不良、ひもが切れた</li> </ul>  </div>		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>■ レンジフード</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"> <b>区負担</b> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・モーター部が破損した</li> <li>・部品の破損</li> </ul> <p>■ フィルター</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"> <b>みなさん負担</b> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・フィルターの清掃・破損</li> </ul> <p>■ レンジフードスイッチ</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"> <b>区負担</b> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・換気スイッチ（ダンパー連動式）作動不良</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <b>みなさん負担</b> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・手元灯のランプ切れ</li> </ul> </div>		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"> <b>区負担</b> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・水栓（単水栓、混合水栓、レバー式水栓等）が破損した、水が止まらない、水が漏れる</li> </ul>  </div>	
				<b>水切棚・吊戸棚</b>	<b>10 11</b>
				<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"> <b>区負担</b> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本体が外れた、ぐらつく</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"> <b>みなさん負担</b> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・腐食した、破損した</li> <li>・扉が外れた、破損した</li> </ul>  </div>	
				<b>棚下灯</b>	<b>12</b>
				<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"> <b>区負担</b> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・内部の配線故障、安定期不良</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"> <b>みなさん負担</b> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・照明がつかない、ランプの交換</li> <li>・スイッチ作動不良、ひもが切れた</li> </ul> </div>	
				<b>給湯器リモコン</b>	<b>13</b>
				<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"> <b>区負担</b> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リモコンが作動しない</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <b>みなさん負担</b> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・カバーが破損した</li> </ul> </div>	
				<b>トラップ、排水管※</b>	<b>5 6</b>
				<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>■ <b>トラップ</b></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"> <b>区負担</b> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・トラップ本体が腐食して水が漏れる</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"> <b>みなさん負担</b> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・菊ゴム、クズかご、排水プレート等の腐食・破損した</li> </ul> <p>■ <b>排水管</b></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"> <b>区負担</b> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・排水管が腐食して水が漏れる</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <b>みなさん負担</b> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・排水管が詰まる、水の流れが悪い</li> </ul>  </div>	
<b>流し台のシンク・流し台の物入れ※</b>		<b>1</b>			
				<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"> <b>区負担</b> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・流し台のシンクが腐食して、穴があいた</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <b>みなさん負担</b> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・流し台の物入れが腐食した、破損した</li> <li>・扉が閉まらない、腐食した、取手がとれた、破損した</li> </ul> </div>	
<b>ガスカラン、ガス台</b>		<b>3 4</b>			
				<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"> <b>区負担</b> </div> <p>■ <b>ガスカラン</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・破損した、動かない</li> </ul> <p>■ <b>ガス台</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・腐食して穴があいた、破損した</li> <li>・扉が閉まらない、腐食した、取手がとれた、破損した</li> </ul>  </div>	

- ・区が費用を負担する修繕 → 「区負担」
- ・みなさんに費用を負担していただく修繕 → 「みなさん負担」

※費用区分が「区負担」である場合でも、みなさんの責任による破損等の修繕費用は「みなさん負担」となります。

- 下記の項目は、日常発生しやすい修繕の費用負担の区分です。
- 住戸のタイプにより、設置されている設備内容が異なる場合があります。
- 図示にない設備の負担区分はお問合せください。
- 借上げ集合住宅は、項目によって区負担の対象外になる場合があります。
- ご自身で設置した設備等の修繕は「みなさん負担」となります。

※「みなさん負担」の項目について、区がお手伝い可能な場合もありますので、ご相談ください。

	<b>浴槽</b> 1 <b>区負担</b> ・腐食により穴があき破損した	<b>風呂釜、シャワー</b> 2 11 <b>区負担</b> ・風呂釜の点火不良、水が漏れる <b>みなさん負担</b> ・つまみ等部品が破損した、紛失した ・シャワー、ヘッド、ホースが破損した、水が漏れる
	<b>ガス管、ガスカラン、給水管</b> 3 4 <b>区負担</b> ・ガス管が腐食した、がたつく ・給水管が腐食し水が漏れる、がたつく <b>みなさん負担</b> ・ガス栓の不良、取替したい	<b>壁・天井</b> 8 <b>区負担</b> ・モルタル等が脱落した <b>みなさん負担</b> ・壁・天井の塗装を塗り直したい ・壁、天井の結露によるカビの清掃、補修したい
<b>排水管※</b> 5 <b>区負担</b> ・排水管が腐食した、水が漏れる <b>みなさん負担</b> ・排水管のつまり、清掃	<b>窓</b> 6 <b>区負担</b> ・窓の開閉不良 <b>みなさん負担</b> ・窓ガラスが割れた ・締まりハンドルが故障した	<b>浴室換気扇</b> 7 <b>区負担</b> ・回らない等の作動不良 ・タイマースイッチが故障した、破損した
	<b>目皿※</b> 10 <b>みなさん負担</b> ・目皿が破壊した ・排水のつまり	<b>ゴム栓</b> 13 <b>みなさん負担</b> ・ゴム栓の鎖が切れた、ゴムが破損した
	<b>水栓</b> 12 <b>区負担</b> ・水栓の水が止まらない、本体の破損、水漏れ <b>みなさん負担</b> ・コマパッキンの取替、	<b>照明器具※</b> 15 <b>区負担</b> ・本体が腐食破損・漏電した <b>みなさん負担</b> ・照明カバーが破損した、球切れ
<b>床</b> 9 <b>区負担</b> ・床の大きな穴、破損した ・床のひび割れ・破損による上階からの漏水 <b>みなさん負担</b> ・床の塗装がはがれた	<b>給湯器、風呂リモコン</b> 14 <b>区負担</b> ・風呂リモコン不良、点火不良、お湯にならない、エラー表示がでる <b>みなさん負担</b> ・リモコンカバーの破損	<b>浴室戸</b> 16 <b>区負担</b> ・浴室戸の本体不良、かまちが腐食破損した <b>みなさん負担</b> ・ノブなどの付属金物の破損 ・パネルのひび割れ、破損
<b>手すり</b> 17 <b>区負担</b> ・区が設置した、手摺の脱落、ぐらつき		

- ・区が費用を負担する修繕 → 「区負担」
- ・みなさんに費用を負担していただく修繕 → 「みなさん負担」

※費用区分が「区負担」である場合でも、みなさんの責任による破損等の修繕費用は「みなさん負担」となります。

- 下記の項目は、日常発生しやすい修繕の費用負担の区分です。
- 住戸のタイプにより、設置されている設備内容が異なる場合があります。
- 図示にない設備の負担区分はお問合せください。
- 洋室の場合も同様の区分です。
- 借上げ集合住宅は、項目によって区負担の対象外になる場合があります。
- ご自身で設置した設備等の修繕は「みなさん負担」となります。

※「みなさん負担」の項目について、区がお手伝い可能な場合もありますので、ご相談ください。

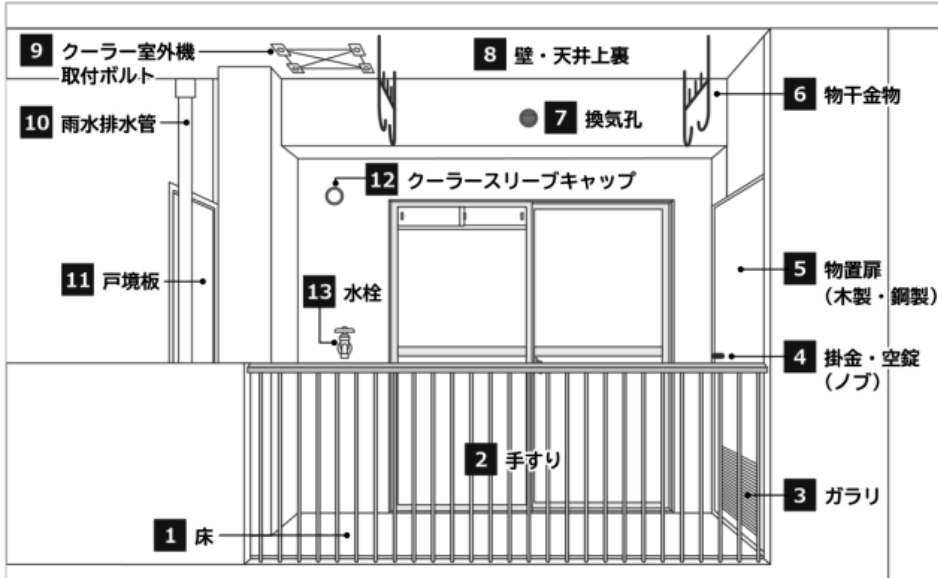
<p><b>畳</b> <span style="float:right">1</span></p> <p><b>区負担</b> ・床下地（荒床・根太、大引など）が腐食した割れによるきしみ、床落ち</p> <p><b>みなさん負担</b> ・畳の表替え、裏返し、取替え</p>	<p><b>カーテンレール、換気孔、ガス柱</b> <span style="float:right">10 12</span></p> <p><b>みなさん負担</b> ・カーテンレールが脱落した、曲がった ・換気孔が割れた、破損した、脱落した</p>
<p><b>ふすま、天袋、引手</b> <span style="float:right">2 3 4</span></p> <p><b>みなさん負担</b></p> <p>・ふすま、天袋の汚れ、破れなどの張替・補修・取替 ・引手の不良、破損した</p>	<p><b>壁、付長押（つけなげし）</b> <span style="float:right">19 20</span></p> <p><b>みなさん負担</b></p> <p>・壁（塗装、クロス）の汚れ、カビ、はがれ、補修したい ・付長押がぐらつく、脱落した</p>
<p><b>敷居、鴨居</b> <span style="float:right">5 6</span></p> <p><b>区負担</b></p> <p>・敷居が下がっている、摩耗した ・鴨居の反り、ねじれ、脱落した</p>	
<p><b>サッシまわり</b> <span style="float:right">7 8 9</span></p> <p><b>みなさん負担</b></p> <p>・ガラスや換気小窓のひび割れ、欠け ・ガラス廻りの付属品破損、紛失 ・サッシの戸車交換 ・クレセントが破損した、ぐらつく</p>	
<p><b>テレビ接続端子、非常用押ボタン、電話接続端子※</b> <span style="float:right">21 22 23</span></p> <p>■ テレビ接続端子</p> <p><b>区負担</b> ・テレビ接続端子が破損した、接続不良</p> <p><b>みなさん負担</b> ・カバーの破損・交換</p> <p>■ 非常用押ボタン（区が取付けたもの）</p> <p><b>区負担</b> ・非常用押ボタンの作動不良 ・非常用押ボタンが破損した</p> <p>■ 電話接続端子</p> <p><b>区負担</b> ・電話接続端子の不良、破損した</p> <p><b>みなさん負担</b> ・カバーの破損・交換</p>	
<p><b>テレビ接続端子、非常用押ボタン、電話接続端子※</b> <span style="float:right">21 22 23</span></p> <p>■ 非常用押ボタン（区が取付けたもの）</p> <p><b>区負担</b> ・非常用押ボタンの作動不良 ・非常用押ボタンが破損した</p>	<p><b>コンセント、エアコン用コンセント※</b> <span style="float:right">11 13 14 15</span></p> <p><b>区負担</b> ・エアコン取付ボルト（区が取付け）の取付不良 ・区が設置したコンセントが絶縁不良により電気が流れない</p> <p><b>みなさん負担</b> ・エアコンスリーブキャップの不良、破損、紛失した ・エアコン取付ボルト（区が取付け）が破損・紛失した ・コンセントカバーの破損・交換</p>
<p><b>テレビ接続端子、非常用押ボタン、電話接続端子※</b> <span style="float:right">21 22 23</span></p> <p>■ 電話接続端子</p> <p><b>区負担</b> ・電話接続端子の不良、破損した</p> <p><b>みなさん負担</b> ・カバーの破損・交換</p>	<p><b>引掛ローゼット、天井</b> <span style="float:right">17 18</span></p> <p><b>区負担</b> ・天井が脱落した</p> <p><b>みなさん負担</b> ・天井（塗装、クロス）の汚れ、しみ、カビ、はがれ ・ローゼットの不良、破損した</p>

- ・区が費用を負担する修繕 → 「区負担」
- ・みなさんに費用を負担していただく修繕 → 「みなさん負担」

※費用区分が「区負担」である場合でも、みなさんの責任による破損等の修繕費用は「みなさん負担」となります。

- 下記の項目は、日常発生しやすい修繕の費用負担の区分です。
- 住戸のタイプにより、設置されている設備内容が異なる場合があります。
- 図示にない設備の負担区分はお問合せください。
- 借上げ集合住宅は、項目によって区負担の対象外になる場合があります。
- ご自身で設置した設備等の修繕は「みなさん負担」となります。

※「みなさん負担」の項目について、区がお手伝い可能な場合もありますので、ご相談ください。



◆注意事項◆

・バルコニーは法律上共用部であり、皆さんの避難経路になるため、バルコニー内にはものを置かないようにしましょう。

床、手すり	1	2
区負担	・ひび割れなどにより階下へ漏水した ・経年および腐食により破損した	

物干し金具	6	隔て板	11
区負担	・脱落した		
みなさん負担	・破損した		
区負担	・破損した、ひびが入っている ・避難による破損		

雨水排水管	10
区負担	・経年および腐食により破損した
みなさん負担	・詰まり、過失により破損した

エアコンスリーブキャップ	12	水栓 (洗濯機用)	13
みなさん負担	・破損した、紛失した		
みなさん負担	・破損した、パッキン・コマの不良		

網戸	14
区負担	・網戸修理、網貼替 (入居時に設置されていた網戸)
みなさん負担	・網戸新設 (ご自身で設置した網戸)

物置扉	3	4	5
■ ガラリ	みなさん負担		
	・破損した、割れた		
■ 掛金 (鍵)・空錠 (ノブ)	みなさん負担		
	・破損した、作動不良		
■ 物置扉 (木製・鋼製)	区負担		
	・腐食などにより破損した ・建付けが悪い、閉まらない		
	みなさん負担		
	・塗装がはがれた		

換気孔、壁・天井上裏、エアコン室外機	7	8	9
■ 換気孔	みなさん負担		
	・破損した、紛失した		
■ 壁・天井上裏	区負担		
	・脱落した・浮いている		
■ エアコン室外機取付ボルト	みなさん負担		
	・紛失した、破損した		

## 住宅管理事務について

皆さんのお住まいの区営住宅の管理は、(株)東急コミュニティー（世田谷区営住宅等窓口センター）、世田谷区、連絡員がそれぞれ分担して行います。

### (1) (株)東急コミュニティー（世田谷区営住宅等窓口センター）の担当事務

#### ① 住宅への入居・返還等に関する受付事務

（募集、入居予定者資格審査、住宅の返還、住宅の変更・交換）

#### ② 各種届け出の受付事務等

（同居、使用权承継、増築・模様替・工作物設置、収入調査、収入超過者移転先斡旋）

#### ③ 使用料に関すること

（使用料の徴収、使用料の減免・徴収猶予の受付、滞納者に対する督促）

#### ④ 修繕に関する受付事務（本文2-4住宅の修繕 24ページほか参照）

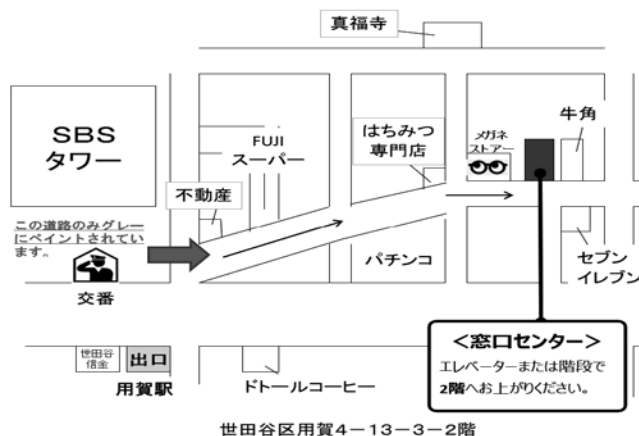
## ■世田谷区営住宅等窓口センター

〒158-0097

世田谷区用賀4-13-3

ハイマートピア用賀2階

電話03-6805-6523



### (2) 世田谷区の担当事務

#### ① 住宅への入居・返還に関すること

（募集の計画、入居予定者決定、住宅の返還承認、住宅の変更・交換の承認）

#### ② 入居者の指導に関すること

（同居承認、使用权承継承認、増築・模様替・工作物設置承認、収入認定、不適正使用者の訴訟）

#### ③ 使用料・保証金に関すること

（使用料の減免・徴収猶予決定、賠償金の認定・徴収、保証金の徴収・還付、滞納者に対する措置）

## ■世田谷区都市整備政策部住宅課

〒154-8504

世田谷区世田谷4-21-27 世田谷区役所 電話03-5432-2498

### (3) 連絡員

連絡員は、居住者の方の中から選任し、次の事務を担当します。

- ① 緊急時の連絡通報
- ② 集会所及び「鍵保管箱」等の鍵の管理
- ③ 施設点検の報告
- ④ 不適正使用の報告
- ⑤ 小口緊急修繕などの完了確認
- ⑥ 通知文等の各戸配布・掲示

## 区営住宅 住まいのしおり

令和7年4月発行

編集 世田谷区都市整備政策部住宅課  
株式会社東急コミュニティー

発行 株式会社東急コミュニティー  
世田谷区営住宅等窓口センター  
電話 03-6805-6523