大阪府営住宅

住まいのしおり

ページ

■もくじ 1
■府営住宅の管理は… 3
■指定管理者　管理センターの所在地 5
■入居の際の手続きについて… 7
■家賃などの支払いについて… 9
■家賃について… 11
■収入超過者について… 13
■高額所得者について… 15
■共益費などの負担について… 17
■駐車場の利用について… 19
■入居中に必要な手続きは… 21
■住宅の保管義務について… 23
■共同生活のルール 29
■快適な暮らしをしていただくために… 31
■電気、水道、ガスのご使用は… 33
■住宅の修繕・維持管理の負担 37
■万一の災害に備えて… 39
■退去時の手続きは… 41
■府営住宅修繕・維持管理負担区分表 43
■大阪府営住宅条例 45
■上手にお住まいいただくために
「どうしよう　こんなとき」府営住宅ガイドブック 54

大阪府営住宅指定管理者
発行　東急コミュニティー

監修　大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室

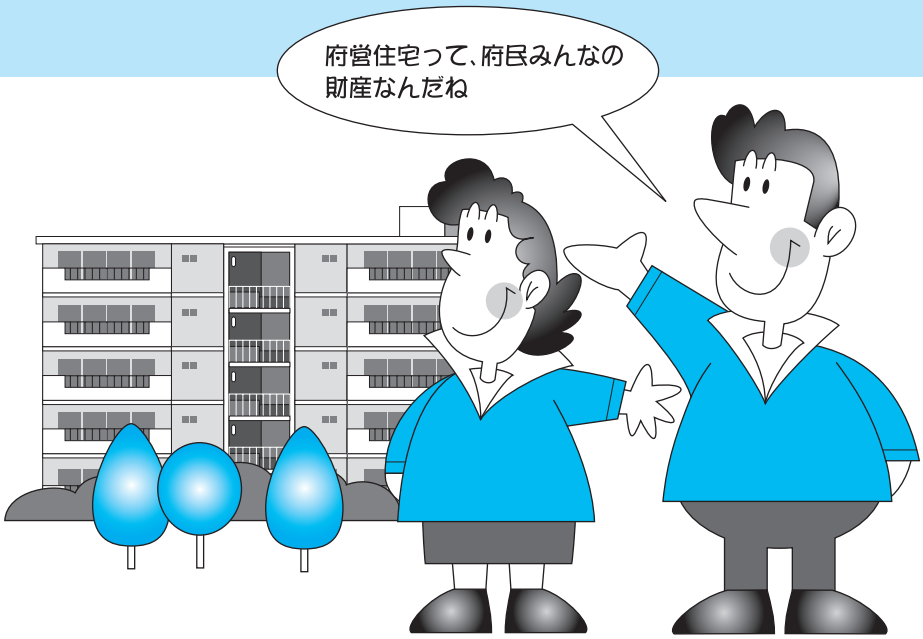
すこやかさんの家族
●指定管理者の職員
●おじいちゃん
●お母さん
●お父さん
●おばあちゃん
●お子さん
●巡回管理員

はじめに

府営住宅には、収入の低い方を対象とした公営住宅と、中堅所得者の方を対象とした特定公共賃貸住宅（地域特別賃貸住宅を含む）とがあります。これらの住宅は、国の補助を受けて大阪府が整備したもので、大阪府民共有の財産です。したがって、一般の貸家やアパートなどとは異なり、公営住宅法や大阪府営住宅条例などによってさまざまな制限や義務が定められています。また、日常生活のいろいろなことについても、入居者のみなさん同士の約束ごとや取り決めが必要になります。

この「住まいのしおり」は、住宅を正しく、大切に使用していただくために必要なことがらをまとめたものです。大切に保存して、折にふれ、ご活用していただきますよう、お願い申し上げます。

なお、本文記載事項は、全住宅に共通した内容としていますので、個々の住宅には該当しないものもあることをご承知おきください。



もくじ

府営住宅の管理は…

3ページ ●ご相談は管理センターへ
●各種の届出書などの取り次ぎは巡回管理員に
4ページ ●指定管理者とは　●ネットワーク員の配置

指定管理者　管理センターの所在地

5ページ ●大阪府営住宅 堺東管理センター
〒590-0076 堺市堺区北瓦町1-3-17 堺東センタービル3階
電 話 072－221－1083（募集案内）
072－221－1084（お住まいの方専用）
072－221－0109（代表）　FAX 072－221－1078
●大阪府営住宅 千里管理センター
〒560-0082 豊中市新千里東町1-5-3 千里朝日阪急ビル9階
電 話 06－6155－2781（家賃・各種届出）
06－6155－2782（住宅募集・駐車場）
06－6155－2783（修繕・住宅返還）
06－6155－2780（代表）　FAX 06－6155－2787
●大阪府営住宅 泉佐野管理センター
〒598-0012 泉佐野市高松東1-10-37 泉佐野センタービル7階
電 話 072－458－2851（家賃・各種届出）
072－458－2852（住宅募集・駐車場）
072－458－2853（修繕・住宅返還）
072－458－2850（代表）　FAX 072－458－2855
6ページ ●大阪府営住宅 高槻管理センター
〒569-0803 高槻市高槻町15-8 ダイエツビル5階
電 話 072－685－1092（募集案内）
072－685－1093（お住まいの方専用）
072－685－1091（代表）　FAX 072－685－1098
●大阪府営住宅 泉北管理センター
〒590-0132 堺市南区原山台1-1-2 イーストナニワビル4階
電 話 072－290－6072（家賃・各種届出）
072－290－6073（住宅募集・駐車場）
072－290－6074（修繕・住宅返還）
072－290－6070（代表）　FAX 072－290－6078

入居の際の手続きについて…

7ページ ●入居時期　●住宅の点検
8ページ ●水道・電気・ガスの使用申し込み
●火災保険への加入のお願い
●引越しの際のご注意　●住民票などの手続き
●入居届の提出

家賃などの支払いについて…

9ページ ●支払っていただく費用の種類
10ページ ●入居中の家賃・共益費の納入方法
●家賃の証明

家賃について…公営住宅にお住まいになる方

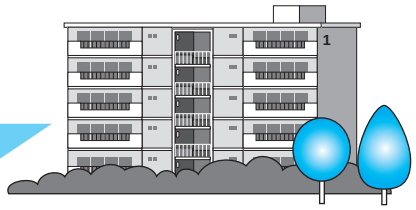
11ページ ●公営住宅の家賃制度のしくみ
●収入申告について
12ページ ●収入認定に対する意見申出（更正申請）
●家賃減免制度

収入超過者について…

13ページ ●収入超過者とは
14ページ ●収入超過者になると…

高額所得者について…

15ページ ●高額所得者とは
16ページ ●高額所得者になると…



入居時

入居中

■住宅の保管義務について…

23ページ ●住宅の明け渡し
●過料・賠償
24ページ ●火災保険への加入について
25ページ ●落書きの防止
●排水施設
26ページ ●府営住宅の敷地
●耕作等の禁止
27ページ ●エレベーター
●集会所　●自転車置場
28ページ ●ゴミの処理
●受水槽・給水塔・浄化槽
●屋上　●階段・廊下

■共同生活のルール

29ページ ●みんなで
コミュニティづくりを
30ページ ●迷惑行為の禁止

■快適な暮らしをしていただくために…

31ページ ●玄関　●ベランダ（バルコニー）
●台所　●浴室
32ページ ●便所等

■電気、水道、ガスのご使用は…

33ページ
｜
36ページ ●電気　●水道　●ガス

共益費などの負担について…

17ページ

18ページ ●大阪府へ支払うもの
●自治会などへ支払うもの

駐車場の利用について…

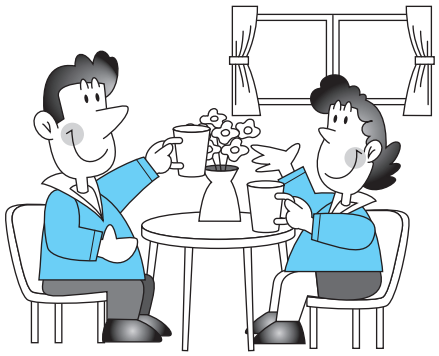
19ページ ●駐車場の利用の条件
●駐車場使用料および保証金
●駐車場使用料の納入方法

20ページ ●その他、留意点
●必ず守ってください!

入居中に必要な手続きは…

21ページ ●各種申請などの手続き
●手続きが必要な場合

22ページ



退去時の手続きは…

41ページ ●退去時の手続き

42ページ ●退去時の精算
●家賃などの精算

入居中

退去時

■住宅の修繕・維持管理の負担

37ページ ●入居者の負担で行う修繕等
●府の負担で行う修繕等

38ページ ●住宅の修繕依頼方法

■万一の災害に備えて…

39ページ ●火災 ●台風

40ページ ●地震 ●避難方法

■退去時の手続きは…

41ページ ●退去時の手続き

42ページ ●退去時の精算
●家賃などの精算

■府営住宅修繕・維持管理負担区分表

43ページ ●建築一般
●設備一般

44ページ ●車いす常用者世帯向住戸修繕負担区分表

■大阪府営住宅条例

45ページ - 53ページ

■「どうしよう こんなとき」府営住宅ガイドブック

54ページ - 67ページ ●水まわりがたいへん!
●電気の具合がおかしい!
●危ない!ふいの災害時に…
●日頃の住まいのお手入れ

府営住宅の管理は…

ご相談は管理センターへ

管理センターでは、入居者のみなさんからの各種の届出、申請手続きなどの事務をはじめ、住宅の修繕、その他府営住宅に関するご相談などを承っています。管理上お気付きの点がありましたら、お気軽に連絡ください。

なお、管理センターの所在地、および担当区域は5･6ページのようになっています。

各種の届出書などの取り次ぎは巡回管理員に

各住宅には、入居者のみなさんから提出される届出書や申請書、住まい方の相談等を取り次ぐ、巡回管理員が住宅内に設ける現地窓口に定期的に巡回します。

なお、巡回管理員が不在の時には、備え付けの「連絡箱」に書類を投函してください。巡回時に回収いたします。

（P21参照）

[巡回管理員の業務]

- ●各種申請用紙等の交付
- ●各種届及び申請にかかる相談又は取り次ぎ
- ●各種申請等にかかる不備事項の指導
- ●不適正居住及び長期不在者等の確認及び報告
- ●家賃及び駐車料金の督促文書の配付
- ●退去査定
- ●返還鍵の受領
- ●共同施設の鍵保管
- ●遊具等軽易な施設点検
- ●軽易な窓口案内
- ●住まい方指導及び相談

[巡回管理員の巡回周期と現地窓口開設時間]

- ●巡回管理員の巡回曜日、時間については、住宅によって異なります。
  なお、巡回の詳細日程は巡回管理員窓口に掲示をしていますので、各自でご確認ください。

指定管理者とは

地方自治法に基づき、府議会の議決を経て、府営住宅など公の施設の管理を行うことになった民間事業者です。

今般、株式会社東急コミュニティーが、豊中市、池田市、箕面市、吹田市、茨木市、摂津市、高槻市、島本町、堺市、高石市、泉大津市、忠岡町、和泉市、岸和田市、貝塚市、熊取町、泉佐野市、田尻町、泉南市、阪南市、岬町の府営住宅の指定管理者になりました。

【主な業務内容】

- **入居者の公募並びに入居及び退去の手続に関する業務**
- **入居者等への指導及び連絡に関する業務**
- **家賃等の収納に関する業務**
- **施設管理に関する業務（施設の維持修繕、施設の保守点検、その他）**
- **駐車場の管理運営に関する業務**
- **災害、事故、夜間等非常時の対応（被害調査・報告、応急措置等）**

ネットワーク員の配置

各住宅には、大阪府からの書類の配付や水質検査業務を行うネットワーク員がいます。

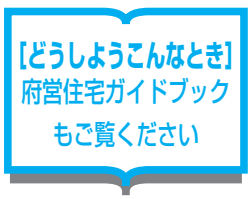
【ネットワーク員の業務】

- **各種お知らせ等の文書配布**
- **防火管理者の補助**
- **水質検査（100トン以上の専用水道の受水槽を設置している住宅）**

絵表示について

管理センターを表します

注意していただきたいことを表します



巻末のガイドブック（54ページ）参照を表します

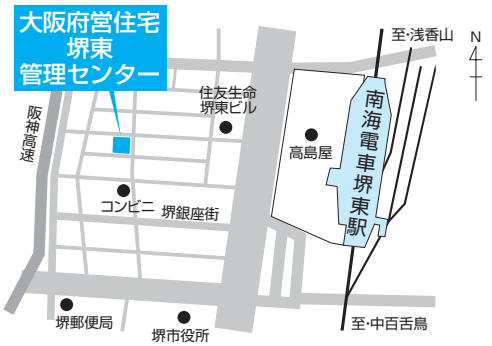
指定管理者 株式会社東急コミュニティー
大阪府営住宅 管理センターの所在地

大阪府営住宅 堺東管理センター

〒590-0076
堺市堺区北瓦町1−3−17
堺東センタービル3階

電話 072-221-1083（募集案内）
072-221-1084（お住まいの方専用）
072-221-0109（代表）
FAX 072-221-1078

●管理地区
堺市（南区を除く）、泉大津市、和泉市、高石市、忠岡町

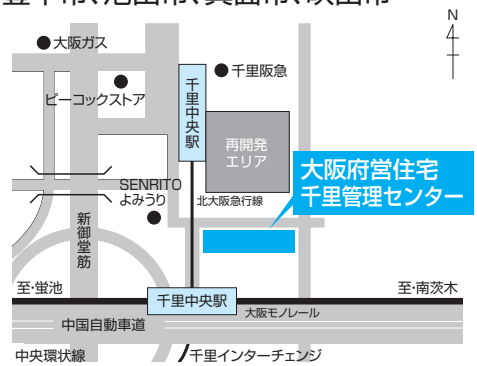


大阪府営住宅 千里管理センター

〒560-0082
豊中市新千里東町1−5−3
千里朝日阪急ビル9階

電話 06-6155-2781（家賃·各種届出）
06-6155-2782（住宅募集·駐車場）
06-6155-2783（修繕·住宅返還）
06-6155-2780（代表）
FAX 06-6155-2787

●管理地区
豊中市、池田市、箕面市、吹田市

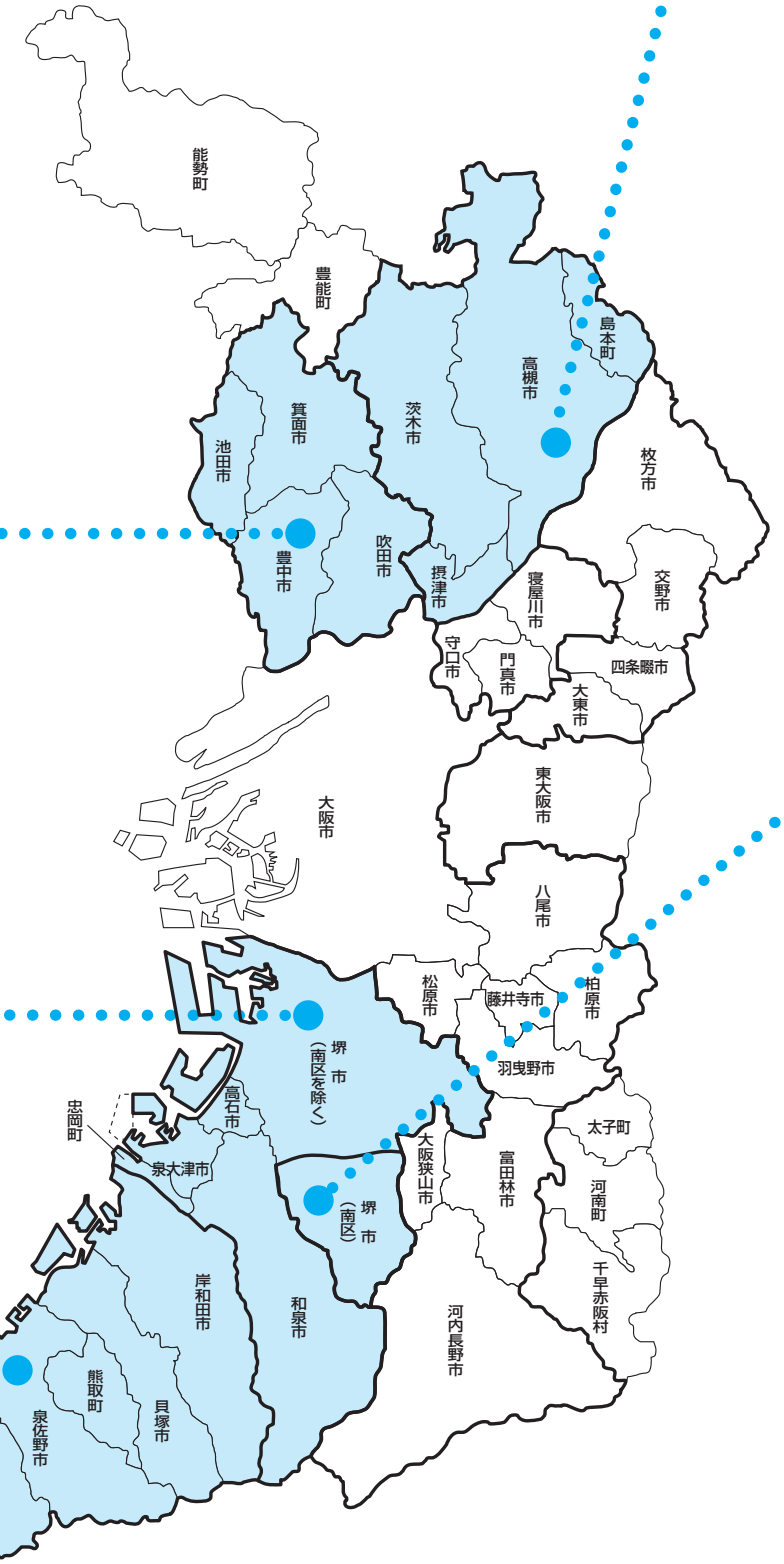


大阪府営住宅 泉佐野管理センター

〒598-0012
泉佐野市高松東1−10−37
泉佐野センタービル7階

電話 072-458-2851（家賃·各種届出）
072-458-2852（住宅募集·駐車場）
072-458-2853（修繕·住宅返還）
072-458-2850（代表）
FAX 072-458-2855

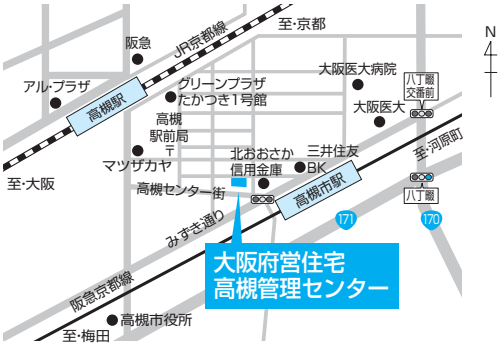
●管理地区
岸和田市、貝塚市、泉佐野市、泉南市、阪南市、熊取町、田尻町、岬町



大阪府営住宅 高槻管理センター

〒569-0803
高槻市高槻町15−8 ダイエツビル5階
電話 072-685-1092（募集案内）
072-685-1093（お住まいの方専用）
072-685-1091（代表）
FAX072-685-1098

●管理地区
茨木市、高槻市、摂津市、島本町



大阪府営住宅 泉北管理センター

〒590-0132
堺市南区原山台1−1−2
イーストナニワビル4階
電話 072-290-6072（家賃・各種届出）
072-290-6073（住宅募集・駐車場）
072-290-6074（修繕・住宅返還）
072-290-6070（代表）
FAX072-290-6078

●管理地区
堺市南区（泉北ニュータウン）

※各管理センターには駐車場が有りませんので、ご来所に際しては、
公共交通機関等をご利用くださいますようお願いいたします。

入居の際の手続きについて…

入居時期

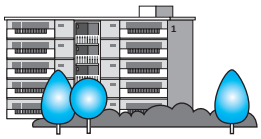
入居時期は、担当の管理センターが指定する入居開始日から2週間以内です。この期間内にすみやかに入居してください。

- **いっせい入居の場合は、混雑をさけるため引越日を指定することがあります。**
- **入居延期の手続きをされた方は、担当の管理センターが指定した期日まで入居延期ができます。**
- **家賃は入居開始日からいただきます。**

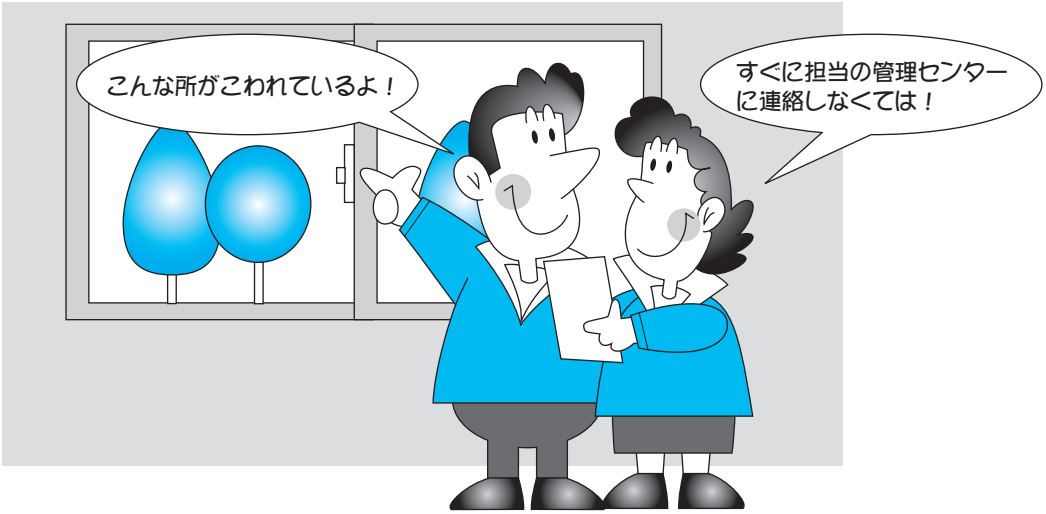
住宅の点検

入居される方は、引越しされるまでに必ず住宅内を点検してください。なお、空き家住宅は、あくまでも以前に人が居住していた住宅ですので、新築住宅のような状態でないことをあらかじめご了承願います。

- **異状や故障があったら、すぐに担当の管理センターまで申し出てください。**



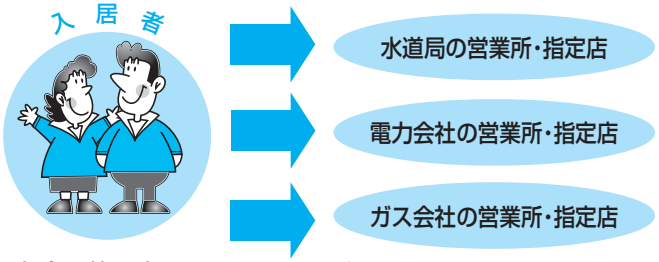
引越し前に
住宅内の点検



水道・電気・ガスの使用申し込み

水道・電気・ガスは閉栓をしていますので、引越しされるまでに最寄りの営業所、指定店へ使用申し込みをしてください。

- **営業所、指定店へ各自使用申し込みをしてください。**
- **営業所、指定店は担当の管理センターにお問い合わせください。**



火災保険への加入のお願い

府営住宅で火災や漏水事故などが発生した場合に備え、火災保険への加入をご検討ください。

- **火災の原因者（入居者）には原状回復、損害賠償などの義務が発生します。**
- **賃貸住宅向けの火災保険には、一般的に基本となる「家財保険」に加え、「借家人賠償責任保険（特約）」等があります。（詳細は24ページを参照してください。）**
- **火災保険の詳しい内容や加入手続き等については、各保険会社へお問い合わせください。**

引越しの際のご注意

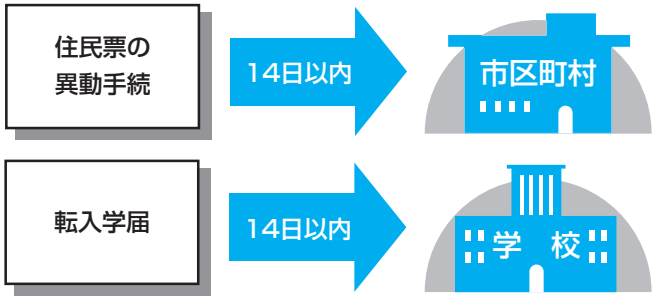
引越しの際、車の乗り入れにより花壇、側溝などの施設や水道管・ガス管などの埋設物を破損しないようにご注意ください。

- **施設や、埋設物を破損した場合は入居者の負担で修復していただきます。**
- **引越しの際にできたゴミは、お住まいになっている市町村のルールに従って処分してください。**

住民票などの手続き

入居後、市区町村に住民票の異動手続きや、就学児がおられる家庭は、学校への転入学届を忘れずに提出してください。

- **14日以内に住民票の異動手続きを行ってください。**
- **学校に関するお問い合わせは、所管の市区町村の教育委員会までご連絡ください。**



入居届の提出

入居後、1カ月以内に担当の管理センターへ入居届に住民票を添えて提出してください。

家賃などの支払いについて…

支払っていただく費用の種類

入居者のみなさんには家賃のほかに敷金(入居時のみ)や共益費、駐車場使用料(駐車場ご利用の方のみ)を支払っていただきますので、決められた期日までに納入してください。

敷　金	家　賃 11~12・42ページ参照	共益費 17~18ページ参照	駐車場使用料 (駐車場をご利用の方のみ) 19~20ページ参照

入居前の支払い(前払い)

敷　金	家　賃	共益費	駐車場使用料
家賃の3カ月分	入居開始日	入居開始日	利用開始日
	入居・利用開始日から、その月の末日までの日割計算		
	月　末	月　末	月　末

※入居時に敷金猶予を受けられた方で入居後に取消された方はすみやかに納付してください。

入居中の支払い(後払い)

家　賃	共益費	駐車場使用料
当月分を月末までに納めてください		

退去時の支払い

家　賃	共益費	駐車場使用料
月初め	月初め	月初め
住宅退去日・駐車場返還日までの日割計算		
退去日	退去日	返還日

※この他退去時には所定の補修費をご負担いただきます。(41~42ページ参照)

入居中の家賃・共益費の納入方法

入居した翌月からの家賃などは、次の方法により毎月月末までに納入してください。

口座振替（自動払込）による自動引落

預貯金口座から自動的に家賃・共益費を引き落とします。家賃・共益費の引き落とし日は毎月月末（月末が金融機関の休業日の場合は翌営業日）1回限り引き落します。預貯金残高が不足していると引き落としができませんので、前日までに必ず残高を確認し、不足していれば入金をしておいてください。

- **万一、預貯金不足などで引き落としができなかった場合は、翌月末日に翌月分と合わせて請求します。**
- **領収書は、毎月発行しませんので引き落とし結果を預貯金通帳で確認してください。**
- **口座振替を行う預貯金口座は、府営住宅の名義人の口座に限ります。**
- **口座振替（自動払込）納入依頼書（利用申込書）は、金融機関またはゆうちょ銀行の窓口にあります。**
  （取り扱いをしていない金融機関もありますので、詳しくは各金融機関の窓口にご確認ください。）

［新たに口座振替を開始する場合の手続き］
住宅名義人の口座がある金融機関またはゆうちょ銀行において、所定の口座振替（自動払込）納入依頼書（利用申込書）を提出してください。後日、**口座振替納入案内書**をお送りします。**口座振替納入案内書に記載している月から**家賃の引き落としを開始します。※

※おおむね、手続の翌月または翌々月からの引き落としとなりますが、引き落とし開始までは納入通知書でお支払いください。引き落とし開始月の25日ごろには口座振替納入案内書をお送りしますのでご確認ください。（口座振替開始月の家賃を納入通知書により納入された場合は、2重払いとなることがありますので、ご注意ください。）

口座振替（自動払込）納入依頼書（利用申込書）の提出 → **住宅名義人の口座がある金融機関またはゆうちょ銀行**

［銀行・支店・ゆうちょ銀行・口座番号を変更する場合の手続き］
変更を希望する金融機関またはゆうちょ銀行に、所定の口座振替（自動払込）納入依頼書（利用申込書）を提出してください。変更前の金融機関またはゆうちょ銀行への手続きは不要です。

やむを得ず口座振替（自動払込）を利用しない場合は、毎年4月と10月に納入通知書（6カ月分）を送付しますので、各月分を毎月末日までに必ず納めてください。
（ゆうちょ銀行では扱いません）

家賃の証明

入居後、勤務先などで住宅手当などの支給を受けるために家賃の証明書が必要な場合は、次のとおり手続きをしてください。

来所による請求方法

担当の管理センターに**身分証明書**をご持参のうえ、請求してください。

※代理人（同居人は除く）の方が手続きに来られる場合、委任状・身分証明書（代理人分）が必要です。

郵送による請求方法

郵送により家賃の証明書を請求される場合は「担当の管理センター（5～6ページ参照）」へお問い合わせください。
なお、郵送の場合はお手元に届くまで往復10日間ほどかかります。

●証明内容：入居年月日・敷金・使用料（家賃・共益費）・納入状況

家賃について…
公営住宅にお住まいになる方

公営住宅の家賃制度のしくみ

公営住宅の家賃は、ご家族全員の収入と住宅の質によって毎年度決まります。
ご家族全員の収入に応じた家賃になりますので、退職や失業などにより収入が減ると、それに応じて家賃が下がり、就職などにより収入が増えると、それに応じて家賃が上がるしくみになっています。
ただし、収入申告をしなければ、収入に応じた家賃とはならず、「近傍同種の住宅の家賃（民間賃貸住宅なみの家賃）」となります。（15ページ参照）

収入申告について

収入の有る無しにかかわらず、ご家族全員の昨年1年間の収入額を毎年申告していただきます。また、申告の際には、収入額などを証明する公的書類が必要です。

- 収入申告をしなければ「近傍同種の住宅の家賃（民間賃貸住宅なみの家賃）」（15ページ参照）になるなど、不利益を受けることとなります。また、証明書類が不備な場合も同様です。
- 認知症である者等で、収入申告をすることが困難な事情にあると認める者について、収入申告義務を免除できる場合があります。詳しくは、担当の管理センターでご相談ください。

収入申告書の配付
毎年6～7月頃、
入居者に配付します。

→

収入申告書の提出
定められた期日までに
提出してください。

→

審　　査

→

収入認定に対する意見申出(更正申請)

年度途中で退職や失業などにより収入が減った場合には、担当の管理センターにご相談ください。毎月20日までの受付にて、収入の認定の更正を行い、翌月分の家賃から減額できる場合があります。

家賃減免制度

収入が著しく低く家賃の支払いが困難な場合、一定期間、家賃の額を減免できる場合があります。担当の管理センターで相談のうえ、お手続きをしてください。

●減免申請及び適用日
毎月20日までの受付分について、翌月分の家賃から減免します。

●申請用紙の配付および申請先
担当の管理センター

収入の認定と家賃額の算定
申告された収入が適正であれば、収入の認定を行います。認定した収入をもとに、住宅の質(住宅の立地条件、規模、築年数、利便性)を加味して家賃の額を算定します。

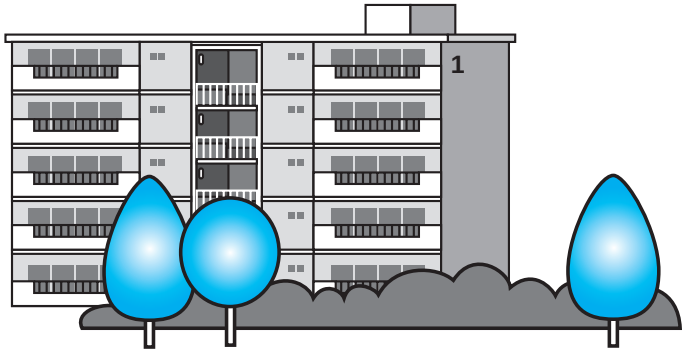
→

通　知
毎年1～2月頃、決定した内容を通知します。

→

4月からの家賃額の確定

認定内容に意見がある場合、通知到着後1ヵ月以内であれば、意見を申し出ることができます。



ご不明な点があれば、担当の管理センターまでお問い合わせください。

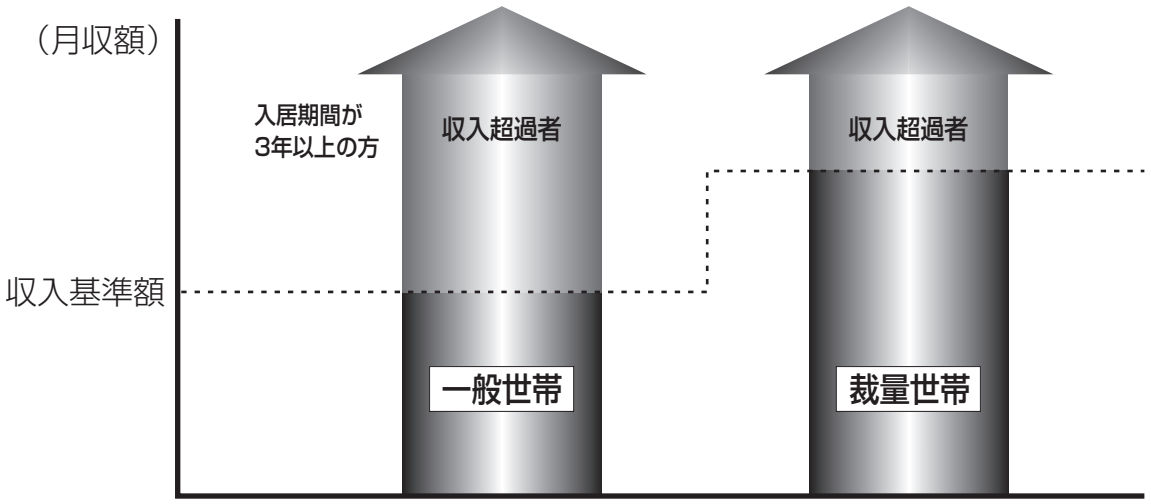
収入超過者について…

公営住宅にお住まいの方

収入超過者とは

収入超過者とは、次の①②とも満たしている世帯をいいます。

①入居期間が3年以上の世帯
②収入基準額を超える世帯
- **一般世帯：認定月収15万8千円**
- **裁量世帯：認定月収21万4千円**



※一般世帯と裁量世帯では、収入基準額が異なります。

裁量世帯（さいりょうせたい）とは

次のいずれかに該当する世帯のことをいいます。

- 入居者が60歳以上で、同居者すべてが60歳以上または18歳未満。（年齢は10月1日現在）
- 入居者または同居者のうち、右記①～⑧のどれかにあてはまる方が1人以上おられる場合。

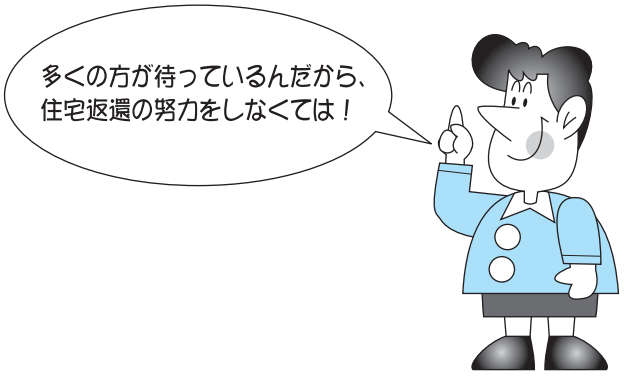
①身体障がいの程度が1級から4級に該当する方
②精神障がいの程度が1級または2級に該当する方
③知的障がいの程度がＡまたはＢ1に該当する方
④戦傷病者の方で、恩給法別表第1号表ノ2の特別項症から第6項症まで、または同法別表第1号表ノ3の第1款症に該当の方
⑤原爆被爆者として厚生労働大臣の認定を受けている方
⑥海外引揚者の方で、引き揚げた日から5年を経過していない方
⑦平成8年3月31日までの間に厚生労働大臣が定めるハンセン病療養所に入所していた方がいる方
⑧小学校就学前の子どものいる方

収入超過者になると…

公営住宅は、収入が低く住宅に困っている方のための住宅です。すでに低額所得者でなくなった収入超過者が、このまま公営住宅に住み続けるというのは、公営住宅の性格からは矛盾しています。
したがって、収入超過者には次のようなことが公営住宅法などで定められています。

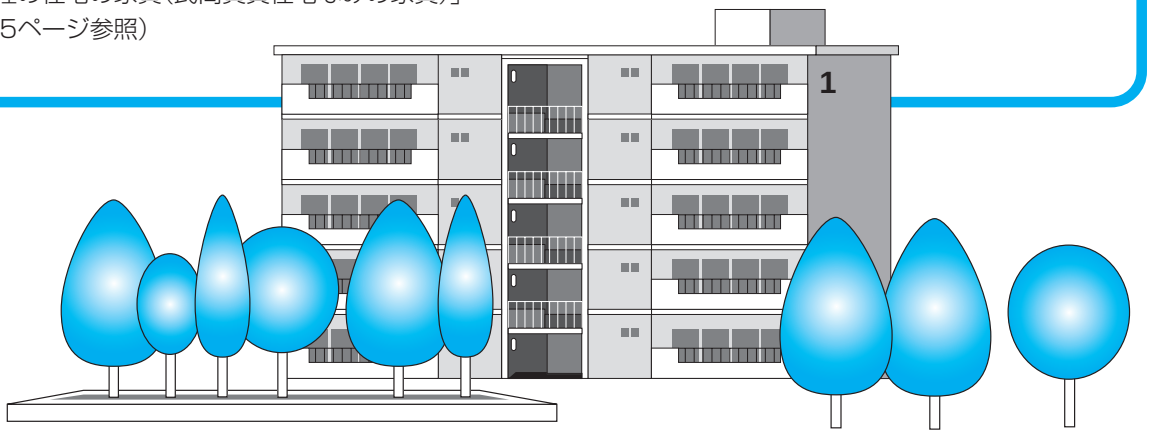
収入超過者には、住宅の明け渡し努力義務があります！

大阪府では、収入超過者や高額所得者を対象に、公的住宅の紹介を行っています。



収入超過者の家賃は、段階的に近傍同種（きんぼうどうしゅ）の住宅の家賃（民間賃貸住宅なみの家賃）になります。

収入月額と収入超過者となってからの期間に応じた割増率が適用され、段階的に近傍同種の住宅の家賃になります。（「近傍同種の住宅の家賃（民間賃貸住宅なみの家賃）」については15ページ参照）



ご不明な点があれば、担当の管理センターまでお問い合わせください。

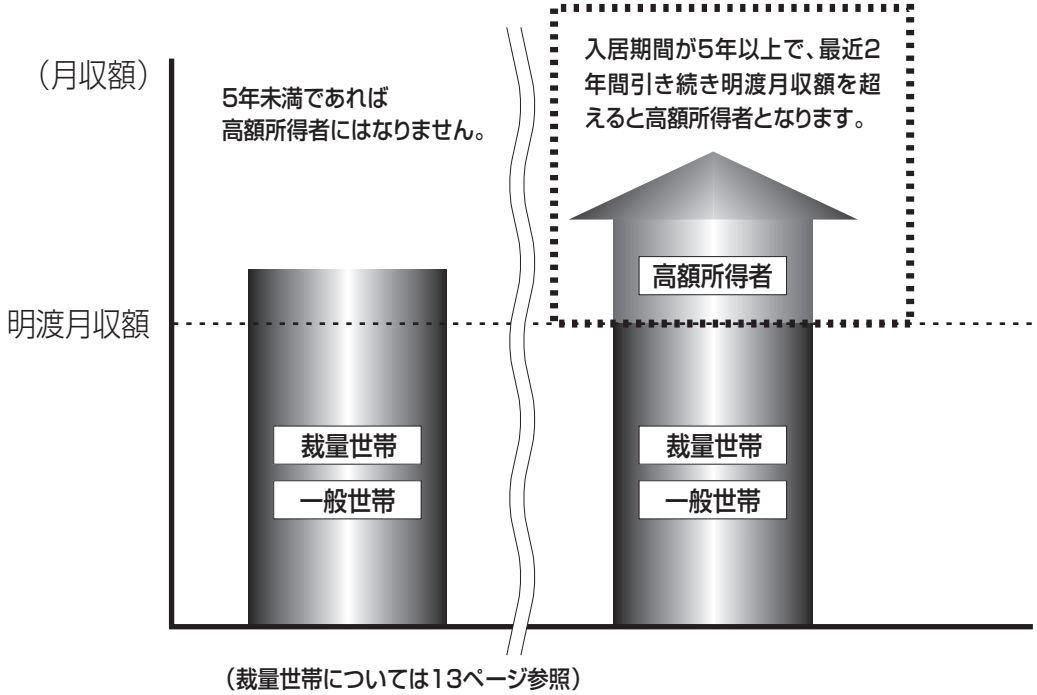
高額所得者について…

公営住宅にお住まいの方

高額所得者とは

高額所得者とは、次の①②ともに満たしている世帯をいいます。

①入居期間が5年以上の世帯
②最近2年間引き続き明渡月収額(31万3千円)を超える世帯



(裁量世帯については13ページ参照)

近傍同種(きんぼうどうしゅ)の住宅の家賃とは

近傍同種の住宅の家賃とは、民間の賃貸住宅と同程度になるように国が定めた方法によって計算される家賃のことです。住宅の建設費などの原価をもとに、最低限運営するのに必要な経費を含めて計算したものが、近傍同種の住宅の家賃となります。お住いの住宅ごとに計算される家賃ですので、近隣のマンションの家賃そのものを指すものではありません。

高額所得者になると…

公営住宅は、収入が低く住宅に困っている方のための住宅です。一定額以上の収入がある高額所得者が、このまま公営住宅に住み続けるというのは、公営住宅の目的に反し、不公平です。
したがって、高額所得者には次のような義務が公営住宅法などで定められています。

高額所得者には、住宅を明け渡す義務があります!!

大阪府では、収入超過者や高額所得者を対象に、公的住宅の紹介を行っています。

明渡請求

6カ月の期限を定めて明渡請求を行います。

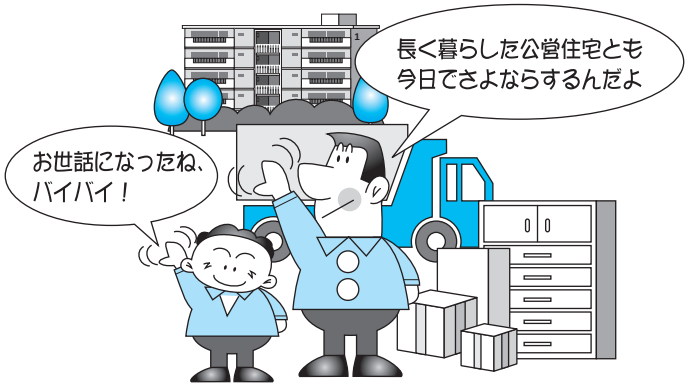
→ 6カ月以内に退去されないと…

契約解除

明渡期日の翌日から退去されるまでの間、毎月、近傍同種の住宅の家賃の2倍の金銭を損害金として毎月徴収します。

契約解除後は、収入が減少した場合の収入認定の更正手続きや地位承継などの本来の入居者ならできる申請ができなくなります。また、法的措置による住宅明渡しを求められる場合があります。

高額所得者の家賃は、近傍同種（きんぼうどうしゅ）の住宅の家賃（民間賃貸住宅なみの家賃）となります!!



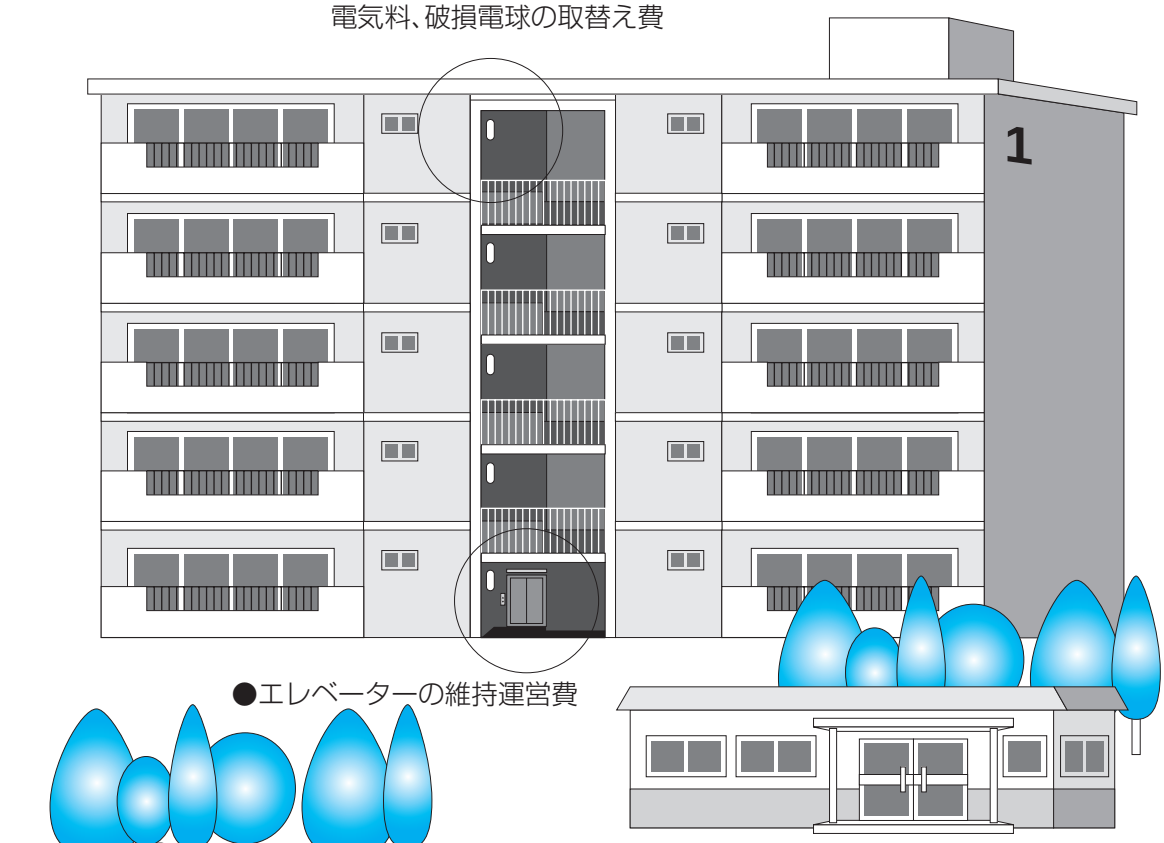
ご不明な点があれば、
大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室経営管理課
☎０６－６９４１－０３５１（代）
までお問い合わせください。

共益費などの負担について…

府営住宅などの集合住宅では、各住戸の光熱水費のように各自で負担する費用以外に入居者のみなさんが共同で負担する費用があります。(「修繕・維持管理負担区分表」は43～44ページを参照ください。)

●給水施設の維持運営費や、受水槽の親メーター使用量と、各戸メーター使用量集計との差額の水道料金

●階段灯、防犯灯(外灯)などの電気料、破損電球の取替え費



●エレベーターの維持運営費

●集会所の維持運営費

●芝生、樹木の手入れ(病害虫防除を含む)管理費

●共同水栓の水道料、パッキンやカランの取替え修理費

●団地内共用部分の排水施設などの清掃費

●汚水処理施設の維持運営費

●その他、住宅の使用や環境の整備上、当然負担しなければならない費用

大阪府へ支払うもの

府営住宅では、下記の各施設の光熱水費や維持管理費を共益費の範囲としています。

●府営住宅の共益費は、各施設で実際に要した維持運営費をもとに毎年度算定します。
●共益費は家賃と同時に大阪府に支払います。

項目		実施業務
給水施設の維持運営費	光熱水費	給水ポンプ運転のための電気料
	維持管理費	水質保全のための受水槽の水質検査、清掃、給水設備の保守点検に要する費用の1／2
汚水処理施設の維持運営費	光熱水費	汚水処理施設の運転のための光熱水費
	維持管理費	放流水の水質検査、汚水処理槽の清掃、汚泥搬出に要する費用の1／2
エレベーターの維持運営費	光熱水費	エレベーターの運転のための電気料
	維持管理費	エレベーターの保守点検に要する費用の1／2

※高層一括受電住宅等については、階段灯、廊下灯、外灯などの電気料も共益費の範囲としています。

自治会などへ支払うもの

大阪府へ共益費として支払う費用以外に、入居者のみなさんが自治会などを通して支払う費用があります。

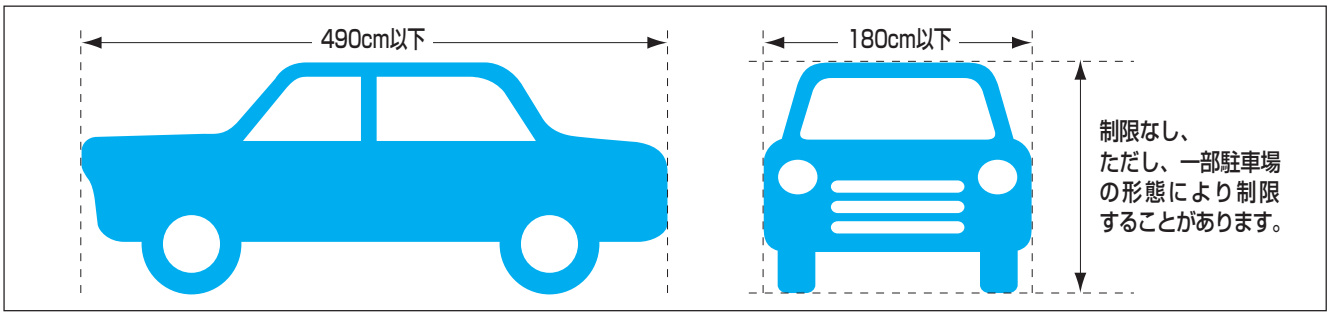
(1)階段灯、廊下灯、外灯、などの電気料および破損電球の取り替え費
(2)共同水栓の水道料およびパッキン、カランの取り替え修理費
(3)団地内共用部分の排水施設などの清掃費
(4)芝生、樹木の手入れ管理費(病害虫防除を含む)
(5)集会所の維持運営費
(6)受水槽の親メーター使用量と各戸メーター使用量集計との差額の水道料金
(7)その他、住宅の使用や環境の整備上、当然負担しなければならない費用

駐車場の利用について…

駐車場の利用の条件

府営住宅の駐車場の利用に際しては、原則として以下の条件をすべて満たしていることが必要です。
詳しくは担当の管理センターにお問い合わせください。

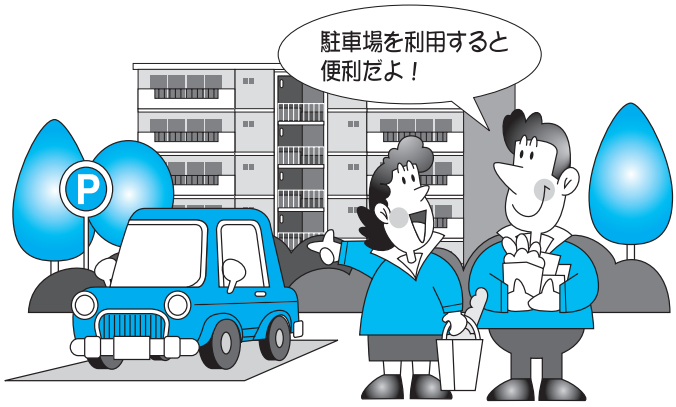
- 当該住宅の入居者又は同居者が、当該自動車の車検証に記載の所有者かつ使用者であり、自家用車として登録していること。
  申込時や更新時に次に該当する場合は、別途要件を満たすことで、利用が可能となることがあります。
  - ・自動車をこれから所有する場合
  - ・個人タクシーや事業用貨物軽自動車、勤務先名義の自動車を通勤用として使用する場合
  - ・親族や介護事業者等が介護用として使用する場合　等
- 利用申込者が運転免許証を持っていること。
- 自動車のサイズが、長さ490cm以下、幅180cm以下であること。(団地により少し大きいサイズでも認められる場合があります。)
- 立体駐車場を利用する場合には、定められた重量を超えないこと
- 1住戸につき1台であること。(空き区画が多い場合は、複数台の利用が認められる場合があります。)
- 自治会に加入していること。
- 家賃･駐車場使用料等の滞納(過去分も含む)がないこと。
- 書面により住宅の明け渡しを求められていないこと。



駐車場使用料および保証金

基本使用料(月額)	担当の管理センターにお問い合わせください
加算使用料(月額)	屋根付き駐車場の場合は、基本使用料に1,000円が加算されます
保　証　金	駐車場使用料の3カ月分

●保証金は駐車場返還時に精算します。
※使用料は近隣の駐車場の料金水準を考慮して改定することがあります。



駐車場使用料の納入方法

預貯金口座から自動的に使用料を引き落とします。使用料の引き落とし日は毎月月末(金融機関が休業日の場合は翌営業日)です。預貯金残高が不足していると引き落としができませんので、前日までに必ず残高を確認し、不足していれば入金をしておいてください。

- 万一、預貯金不足などで引き落としができなかった場合は、翌月末日に翌月分と合わせて請求します。
- 領収書は発行しませんので、引き落とし結果を預貯金通帳で確認してください。
- 口座振替のできる金融機関については、担当の管理センターにお問い合わせください。

大阪府営住宅
駐車場利用について
もご覧ください

★詳しい案内[大阪府営住宅駐車場利用について]があります。

[銀行・支店・口座番号を変更する場合の手続き]

変更を希望する金融機関に所定の口座振替依頼書を提出してください。変更前の金融機関への手続きは不要です。

※金融機関で手続きされた月の末日より変更された口座から引き落としができるとはかぎりませんので、あらかじめご承知ください。その場合は、変更前の口座からの引き落とし、あるいは、翌月末日に変更後の口座からの引き落としとなります。

その他、留意点

(1)補欠登録

当該住宅に空き区画がない場合は、待機者として登録しておくことができます。

(2)利用停止および区画の変更

住宅団地を良好に維持していくために、住宅および駐車場等の共同施設の改善、修繕工事を実施する場合があります。その場合、一部駐車場が利用できなくなったり、利用区画の変更が必要になる場合があります。

(3)駐車場使用料の免除

以下の条件をすべて満たしている駐車場利用者(府営住宅の入居者又は同居者)から申請があった場合には、駐車場使用料を免除します。

●当該住宅の入居者又は同居者に心身障がい者がいること。
●公安委員会の発行する駐車禁止除外指定車の標章を有する車であること。

ただし、下記の場合は免除を受けることはできません。

●入居者又は同居者が自ら自動車を所有・使用していない場合(介護のために親族やヘルパーが使用する車、勤務先名義で通勤用に使用している車等)
●収入超過者、高額所得者
●家賃・駐車場使用料等の滞納者(過去分も含む)
●収入未申告者
●利用承認条件の違反者

※駐車場使用料の免除は毎年更新が必要です。

(4)損害の賠償義務

駐車場において盗難、接触、衝突などによって生じた損害および天災地変によって生じた損害について、大阪府ならびに管理センターは、一切その責めを負いません。

※駐車場の利用停止または明け渡しによって生じた損害についても、大阪府ならびに管理センターは、その責めを負いません。

(5)以下の行為をしたときは、駐車場の利用承認を取り消されることがあります。

●不正の行為により利用の承認を受けたとき。
●利用者の資格を失ったとき。
●駐車場使用料を3ヶ月以上滞納したとき。
●利用の権利及び義務を他人に譲渡したり、転貸したとき。
●駐車場に模様替や工作物を加えたり、その他駐車以外の目的に使用したとき。
●駐車場に危険物などを持ち込んだとき。
●他の自動車の駐車を妨げる行為をしたり、管理上支障となる行為をしたとき。
●暴力団員であることが判明したとき。

必ず守ってください！

次のような行為は、大阪府や管理センター及び他者に損害や迷惑をかけることとなり、その行為者の責任が問われることがあります。絶対に行わないでください。

● 利用が認められていない駐車場区画に管理者の許可なく駐車すること。
● 有償無償を問わず、駐車場区画を第三者に又貸しすること。
● 駐車場区画に許可された車両以外の物品を置くこと。
● 府営住宅敷地内や周辺道路に『迷惑駐車』をすること。
(救急や消防等の活動の妨げとなるほか、思わぬ人身事故にもつながります)
● その他、駐車場において入居者等の迷惑になる行為

ご注意ください

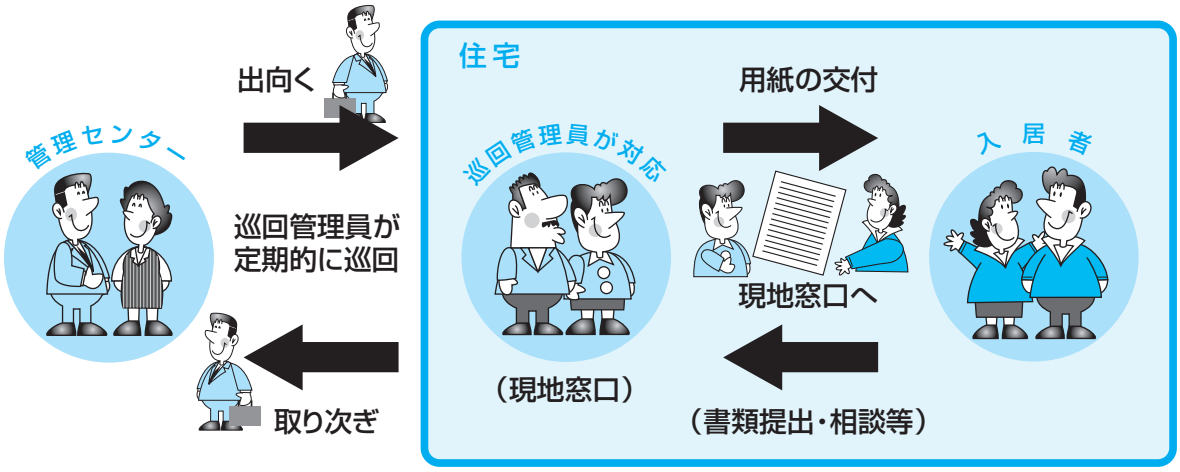
詳細については、担当の管理センターにお問い合わせください。

入居中に必要な手続きは…

各種申請などの手続き

入居中の各種申請などの手続きは、下の図のようになっています。
もし、手続きを怠りますと不利益を受ける場合がありますので、ご注意ください。

●巡回管理員は、住宅内に設ける現地窓口へ定期的に巡回します。その現地窓口にて、入居者のみなさんから提出される届出書や申請書、住まい方相談等を取り次ぎます。
（職員のため非居住者です。）



（住宅によって、巡回曜日、時間が異なります）

入居中に次のようなことがあれば、手続き・承認が必要です。

同居者の変更

同居者に変更がある場合は、次の手続きを行ってください。

●異動届

お子さんが生まれたり、同居者が退去、または死亡された場合は、必ず「異動届」を提出してください。

ご注意ください
この異動届は、市区町村への住民票の届出とは別のものですので、お間違いのないようにしてください。

●同居承認申請

当初からの同居家族（入居承認書に記載されている者）以外の人を同居させようとする場合には、「同居承認申請」を行わなければなりません。

※無断同居の場合、その同居者が不適格な人であれば退去していただくとともに、入居者についても不利益を受ける場合があります。

ご注意ください
この同居承認申請は、承認できる範囲が限られていますので、申請される前に必ず担当の管理センター、または巡回管理員に相談してください。

入居者(名義人)の変更(入居者の地位の承継承認申請)

入居者(名義人)が死亡･離婚などで退去した場合、**入居当初からの同居者、または同居承認を得て同居している方(直系2親等内の親族に限る。配偶者･子･孫以外は1年以上の同居期間が必要。)**で、以下の条件(●･▲共に)に該当する方は、承認を得れば引き続き居住することができます。

- **●名義人の配偶者･子又は孫(各々1回限り)**
- **●高齢者(60歳(死亡･退去時の年齢)以上)**
- **●障がい者(※1)の方がおられる世帯に属する方**
  ※1 身体障がい者･精神障がい者･知的障がい者
- **●ひとり親世帯(※2)の母又は父**
  ※2 母子及び父子並びに寡婦福祉法の対象となる母子･父子家庭
- **●生活保護の被保護者**
- **▲収入基準**
  承継後の世帯の収入が、次のとおりであること。
  ･一般世帯：認定月収15万8千円以下
  ･裁量世帯：認定月収21万4千円以下

承認を受けずに居住されると、住宅を退去いただくこととなります。

一時不在承認申請

長期出張などの事情により、長期不在をする場合は、**「一時不在承認申請書」**を提出し、承認を受けなければなりません。承認を受けずに住宅を不在にしたときは、無断退去とみなされることがあります。
また、府営住宅にもどってこられた場合は、すみやかに**「帰宅届」**を提出してください。

- **●入居者(名義人)が1年以上不在にするとき**
  (承認期間：同居者がいる世帯は3年以内、単身世帯は1年以内)
- **●入居者およびすべての同居者(家族全員)が、1カ月以上不在にするとき**
  (承認期間：6カ月以内)

氏名･勤務先･保証人の変更

次のような変更がある場合には、すみやかに次の手続きを行ってください。

- **●入居者または同居者の氏名が変わった場合**
  「入居者･同居者氏名変更届」を提出してください。
- **●入居者の勤務先･勤務場所が変更になった場合**
  「異動届」を提出してください。
- **●保証人を変更する場合**
  「保証人変更承認申請書」を提出してください。
- **●保証人の住所、氏名、勤務先または勤務場所に変更があった場合**
  「保証人住所･氏名変更届」を提出してください。

[模様替･増築]

住宅の一部を模様替(手すり設置等を含む)、または庭付き住宅で物置などの増築をしようとする場合は、**「模様替･増築承認申請書」**を提出し、承認を受けなければなりません。

[パラボラアンテナの設置]

住宅の専用部分に衛星放送受信用パラボラアンテナを設置する場合は、**「パラボラアンテナ設置届出書」**に**「誓約書」**を添えて提出してください。

- ●屋上に設置する場合には、自治会長、棟全員の同意を得たうえで、**「パラボラアンテナ設置承認申請書」**を提出し、承認を受けなければなりません。なお、設置できる大きさなど基準があります。

[CATV(ケーブルテレビ)の加入]

CATV加入に伴うCATVケーブル引込みについては、既存のテレビ共聴配線設備の利用が原則です。
その場合には自治会長、およびCATVケーブル引込み該当の棟全員に工事の同意を得る必要があります。

[インターネットの接続]

光ケーブルを利用したインターネットの接続は、事前に事業者へ接続の可否などを問い合わせた上、自治会及び棟内で協議し、条件を満たせば接続可能です。

[エアコンの設置]

住宅内にエアコンを設置する場合は、設置できるエアコンの基準が定められています。

- ●2台分の電気設備などが設けられている住宅を除き、原則として1住戸あたり1台のみ設置を認めています。

[設置基準]
･圧縮機(コンプレッサー)出力が、750W以下であること。
･定格消費電力(入力)が、1250W以下であること。
･電源電圧が単相100Vであること。
･分電盤の主幹ブレーカーは変更してはなりません。
※専用回路のない住宅は、その回路を設置する必要があります。なお、この場合は模様替の承認が必要です。

- **●承認申請は、承認できる範囲が限られているものもありますので、事前に担当の管理センター、または巡回管理員にご相談してください。**
- **●模様替･増築･設置物などは、退去する際や住宅管理上支障がある場合には、自己負担で撤去し原状回復しなければなりません。**

住宅の保管義務について…

府営住宅は、府民みんなの財産です。お住いの住宅はもちろんのこと、集会所、自転車置場などの共同施設をはじめ、住宅全体を大切に使ってください。また定められた規則を守り、適正な住まい方に注意を払ってください。

- **住宅を他の人に貸したり、譲渡しないこと。**（転貸等の禁止）
- **住宅本来の目的からはずれ、商店や作業場など、住居以外の用途に使わないこと。**（用途変更の禁止）
- **必要な届出、あるいは承認を受けずに、他の人を同居させたり、模様替、増築などをしないこと。**
  （無断同居の禁止、無断模様替え・増築の禁止）
- **出火や水漏れをおこさないように、住宅内のコンセントや浴室内の防水パン、コーキング等に常に注意を払ってください。**
  （万一、注意を怠って事故を起こした場合は、入居者にその責任を負っていただきます。）

住宅内の道路や、公園などにおける不慮の事故を防止するためには、みなさんの協力が必要です。もし、危険な箇所を発見された場合は、すぐに担当の管理センター、または巡回管理員に連絡してください。

住宅の明け渡し

府営住宅は、次のような場合は住宅を明け渡さなければなりません。

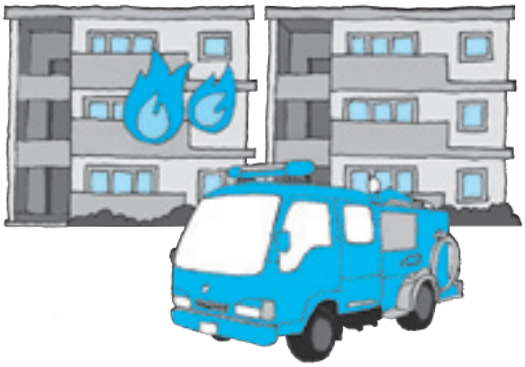
- ●不正の行為によって入居したとき。
- ●家賃（共益費を含む）を3カ月以上滞納したとき。
- ●住宅または共同施設を故意に損傷したとき。
- ●失火などの過失によって、住宅や共同施設に著しい損害を与えたとき。
- ●入居者の共同の利益に著しく反する行為（騒音、振動、悪臭、不衛生などにより他の入居者に著しい迷惑をおよぼす行為）を行い、かつ、是正指導に従わなかったとき。
- ●他の住宅を取得し、生活の本拠を移したとき。
- ●入居者又は同居者が暴力団員であることが判明したとき。
  （明渡請求の日の翌日から明け渡した日までの期間は、近傍同種の家賃の2倍に相当する額を徴収します。）
- ●公営住宅法に定める高額所得者となったとき。
  （15～16ページを参照してください。）
- ●その他、公営住宅法または大阪府営住宅条例に違反したとき。

過料・賠償

次のような場合は、過料・賠償の義務を負わなくてはなりません。

詐欺、その他、不正の行為によって家賃の全部又は一部の徴収を免れた場合	徴収を免れた金額の5倍に相当する金額以下の過料（5倍に相当する金額が5万円以下のときは5万円）
住宅及び共同施設を故意、または過失により損傷したとき、あるいは府に損害をあたえた場合	賠償の義務があります

火災保険への加入について



火災の原因者への対応

府営住宅の入居者が、失火等の過失により府営住宅又は共同施設に著しい損傷を生じさせたとき、所有者（管理者）は、火災の原因者（入居者）に対して住宅の明け渡しを請求するとともに、損害賠償を求めることになります。

火災保険の種類（参考）

賃貸住宅向けの火災保険には、一般的に次のようなものがあります。

・「家財保険」

ご自身の所有する家電、家具などの損害を補償するもので、火災保険の基本となるものです。補償される損害原因は火災・落雷・爆発・水害・水漏れ等が主な対象となります。

・「借家人賠償責任保険（特約）」

火災や爆発、漏水などによって借りている部屋に損害を与えてしまった際、原状回復するための費用を補償するものです。一般的には火災保険（家財保険）の特約として契約するものです。

・「個人賠償責任保険（特約）」

一般的にこの補償内容は多岐にわたっており、水漏れで階下の住戸に損害を与えてしまった場合などにも補償金が支払われます。自動車保険や火災保険（家財保険）の特約として加入することが多いので、既に加入している保険があればチェックして補償が重複しないように注意してください。

●火災の原因者（入居者）には原状回復、損害賠償などの義務が発生します。このことに備え、上記の「家財保険」に加え、**「借家人賠償責任保険（特約）」、「個人賠償責任保険（特約）」**への加入についても、併せてご検討ください。

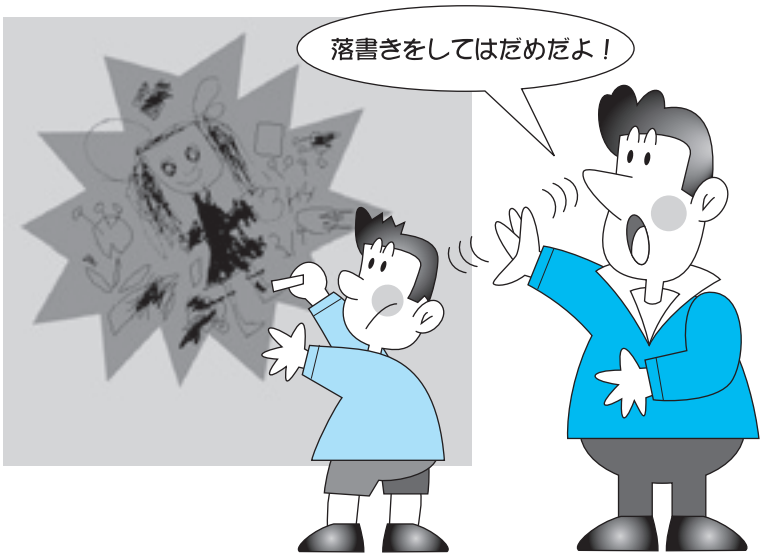
●上記火災保険の内容はあくまでも一般的なものです。加入を検討される際は、保険会社によって商品の約款、保険料、補償内容等違いがありますので、保険会社へ十分確認のうえ、手続きを進めてください。

府営住宅は、多くの人々が生活する集合住宅です。お住まいの住宅はもちろんのこと、階段、廊下、エレベーターなどの共同施設も大切に使用してください。

落書きの防止

落書きは美観をそこなうだけでなく、そこにお住いのみなさんのモラルにかかわる問題です。

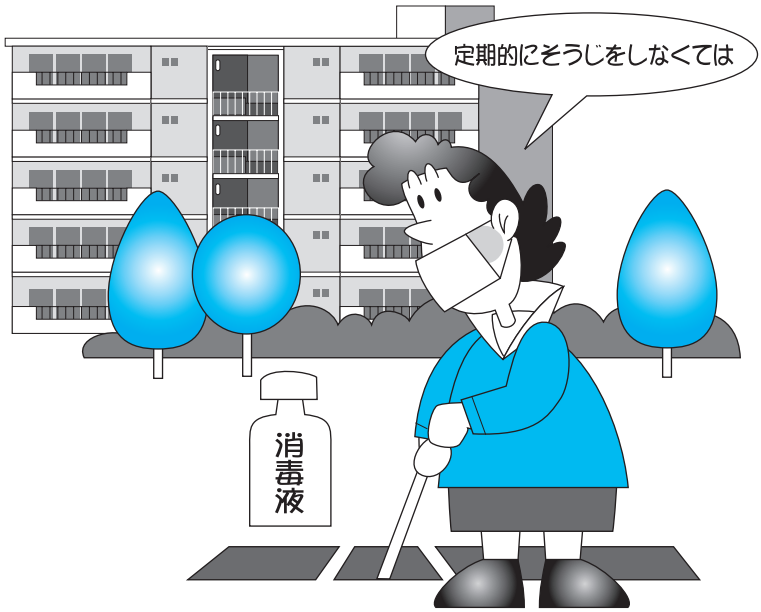
●悪質な落書きを発見したときは、すみやかに担当の管理センター、または巡回管理員に連絡してください。



排水施設

排水溝、会所または排水管等にゴミや土がたまると、流れにくくなります。

●定期的に共同で清掃および消毒するようにしてください。



府営住宅の敷地

府営住宅の敷地は、みなさんで常に手入れや清掃を行ってください。

- 植木や芝生は枯れないよう水をやり、枝切りなどの手入れを行いましょう。
- 雑草やゴミなどで見苦しくならないよう、清掃を行いましょう。
- 子供の遊具、植木や芝生、柵なども傷めたり壊したりしないよう注意しましょう。

耕作等の禁止

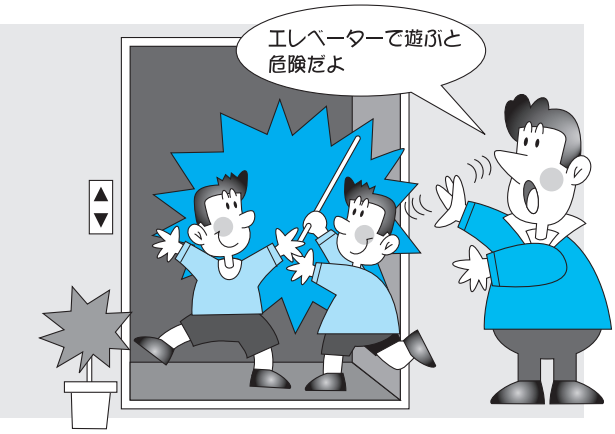
- 府営住宅の敷地は入居者のみなさんが共用で活用するためのもので、個人的な使用は認められていません。
- 個人の耕作や花壇などには使用しないでください。

ご注意ください

遊具が傷んでいたり、倒れるおそれのある樹木などがあれば、至急、担当の管理センターまたは、巡回管理員へ連絡してください。

エレベーター

エレベーターは常に清掃を行うなど気持ちよく使用できるように心がけてください。
乱暴に扱うと停止し、場合によってはエレベーター内に閉じ込められるおそれがありますので、取扱いには十分に注意してください。
また、地震、火災、落雷時のエレベーター使用は危険です。時間がかかっても階段を利用してください。



エレベーターの正しい乗り方

- ■飛んだり、跳ねたりは故障のもと
- ■ドアに引き込まれないように
- ■幼児のひとり乗りは危険です
- ■エレベーター遊びはやめよう
- ■定員オーバーは事故のもと
- ■押ボタンはていねいに扱いましょう

エレベーターの清掃は、入居者のみなさんで行います。

●扉敷居みぞの清掃
みぞにゴミがたまりますと故障の原因となりますので、常に清掃してください。

●床タイルの手入れ
エレベーター周辺は毎日清掃してください。
※乗場床の清掃は、水や清掃液が昇降路内に浸入することのないように注意してください。

ご注意ください

**エレベーターの警報ベルが鳴った場合は、エレベーター内に人が閉じ込められているおそれがあります。
至急状況を確認のうえ、担当の管理センター、巡回管理員または乗場に表示してあるエレベーター管理会社まで連絡してください。**

集会所

集会所は、入居者の親睦を図ることなどを目的として設置された共同施設です。日頃より清掃するなど大切に使ってください。

● 利益を目的とした使用および特定の政治活動、宗教活動には利用できません。

自転車置場

自転車置場のスペースには限りがありますので、整理して置いてください。

● 不用になった自転車などは、大型ゴミ処理時に廃棄してください。

ゴミの処理

ゴミの収集は、市区町村によって異なりますが、日時、搬出場所、搬出方法を守り、不衛生とならないように注意してください。収集後はみんなで協力して、清掃および消毒をしてください。

- **水気の多いものは、水を十分に切ってビニール袋に入れて捨ててください。**
- **収集日以外にゴミを出さないでください。(犬、ネコなどによってゴミが散らばったり、悪臭のもととなります。)**

受水槽・給水塔・浄化槽

受水槽や給水塔は、各住戸への給水のために必要な施設であり、浄化槽は汚水の処理に必要なものです。

- **マンホールを開けて異物を投げ込まないでください。**
- **浄化槽の内部は深くて危険ですから、マンホールは絶対に開けないようにしてください。**

屋　上

使用可能な屋上については、危険防止の金網を張っていますが、子供の危険な遊びには、お互いに注意してください。

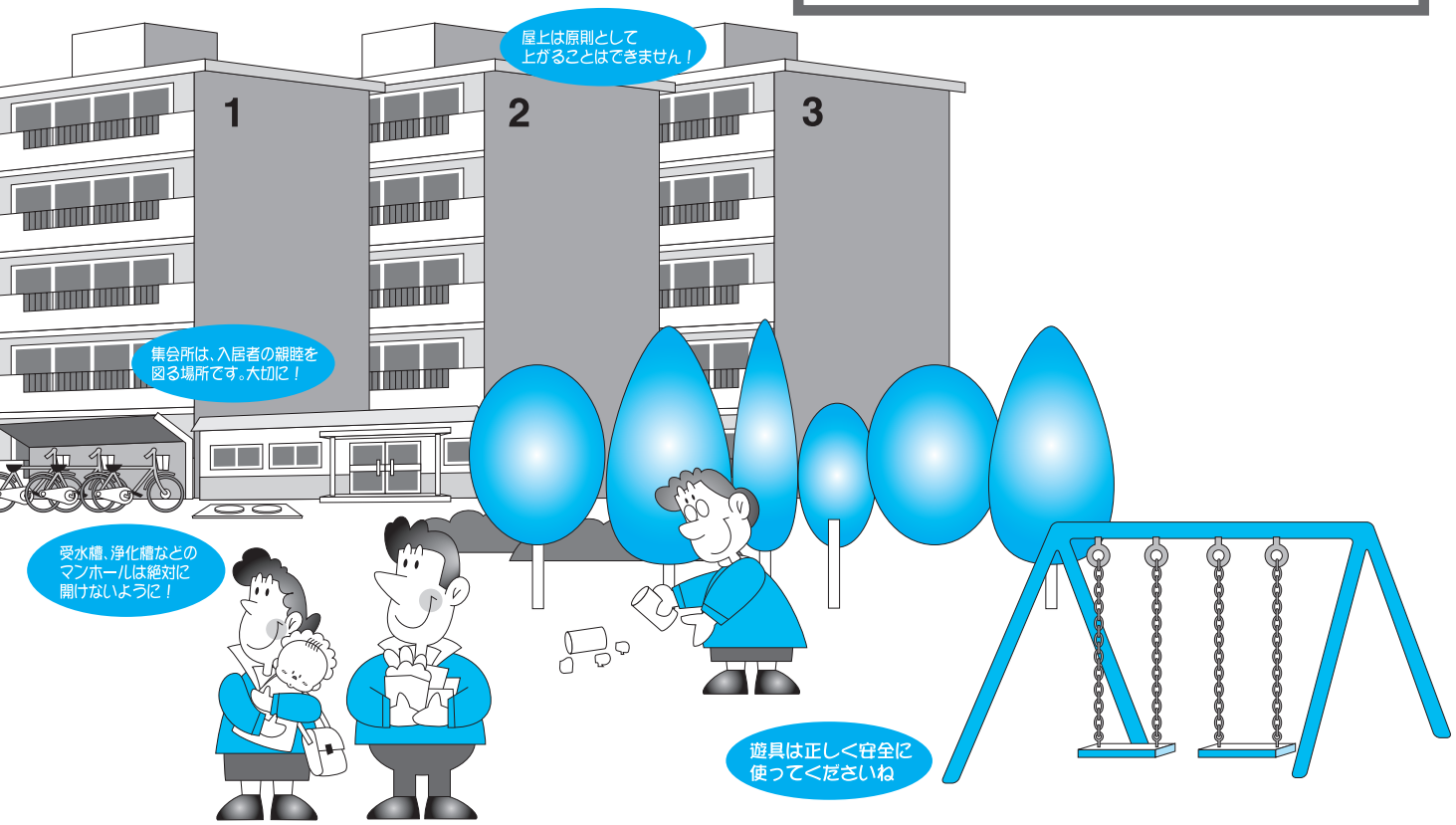
- **屋上には原則として上がることはできません。**

階段・廊下

階段、廊下はみなさんの共用の場所ですから、日頃から清掃を行い大切にしましょう。

- **通行や避難、救助の妨げにならないよう、物は置かないようにしましょう。**

断水した場合や受水槽外部のオーバーフロー管から水があふれている場合、受水槽・浄化槽の故障警報が鳴った場合など、異状に気がついた場合は、担当の管理センターまたは、巡回管理員にご連絡ください。営業時間外、停電などで管理センターに連絡が取れない場合には時間外緊急連絡センターへの連絡も可能です。(裏表紙参照)



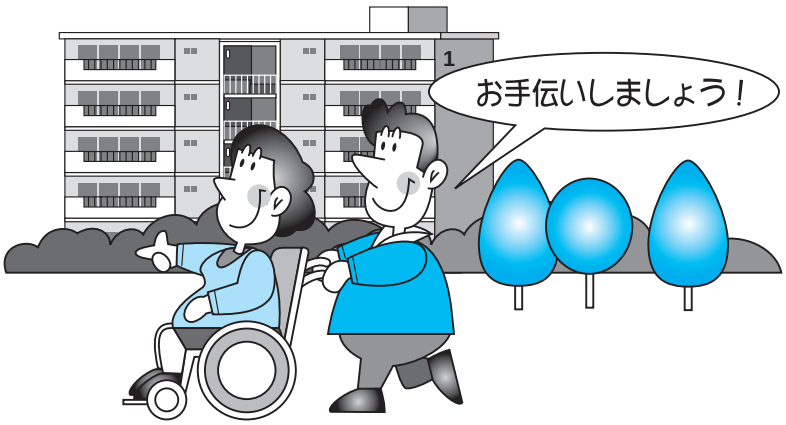
共同生活のルール

みなさんが住んでおられる府営住宅は、隣と接した集合住宅で、そこには多くの人たちが生活を営んでいます。団地生活を快適なものにするためには、お互いが共同生活のルールを尊重し、それを守っていくことが大切です。
●お互いの生活と人権を尊重し、協力し合っていくことが特に必要です。

みんなでコミュニティづくりを

府営住宅を快適な生活の場とするためには、みなさんのコミュニティづくりが大切です。

● 住宅内でのいろいろな催しなどの活動も積極的に呼びかけ、参加をすすめてください。
● お年寄りや身体に障がいのある方には、日頃からみなさんで声をかけるなど、あたたかい手をさしのべてください。

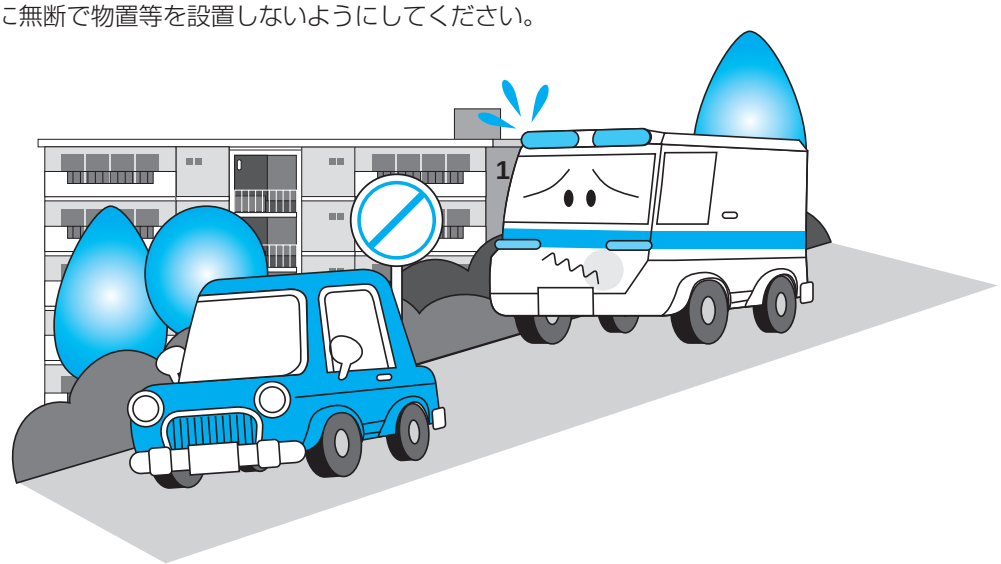


迷惑行為の禁止

迷惑行為により、他の入居者に著しい迷惑や被害を与えた場合は、住宅を明け渡していただくこともあります。

[団地内道路の路上駐車、共同敷地内の無断使用]

● 団地内道路に路上駐車すると、交通事故の原因や、緊急時の妨げになりますので絶対にやめてください。
● 共同敷地内に無断で物置等を設置しないようにしてください。



[喫煙について]

● 健康増進法の改正に伴い、令和2年4月より屋内共用部（廊下や階段等）や集会所等での喫煙が禁止されました。
共用部等での喫煙はやめましょう。

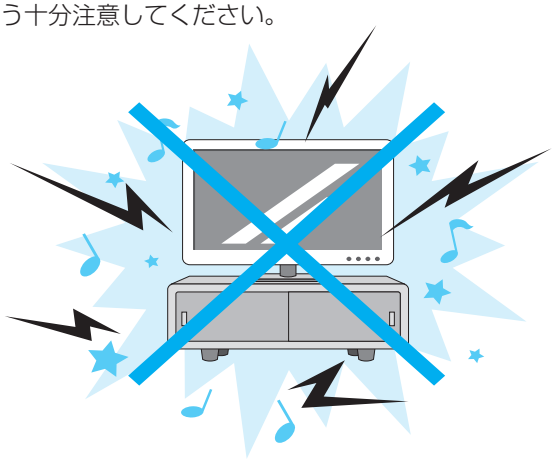
[動物の飼育について]

● 府営住宅内では、犬、ネコなどの動物を飼育することはできません。
動物の臭い・鳴き声・毛の飛散により迷惑がかかります。

動物の飼育についての団地居住者の合意形成がなされた場合には、当該団地自治会等を通じて、担当の管理センターにお問い合わせください。
（5・6ページ参照）

[住宅内の騒音・振動]

● テレビ、ステレオなどを視聴したり、楽器を演奏するときなどは、適当な音量で、時間を考えて周囲に迷惑のかからないよう十分注意してください。

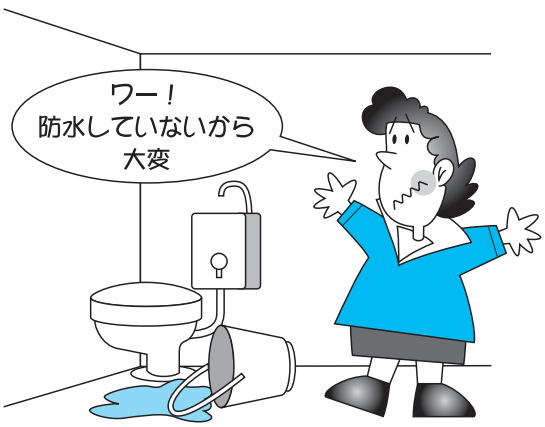


● 乱暴な玄関扉の開閉は、音が建物全体に響き、他の入居者の迷惑になりますので、特に気をつけてください。

● 集合住宅では、どうしても生活に伴う音や振動が伝わり、知らぬ間に近隣に迷惑をかけていることがあります。お互いに注意するとともに、一般的な生活音にはおおらかな気持ちで対応して、楽しい団地生活を送りましょう。

[水漏れについて]

● 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、畳や家具等の損害賠償の費用を負担しなければなりません。

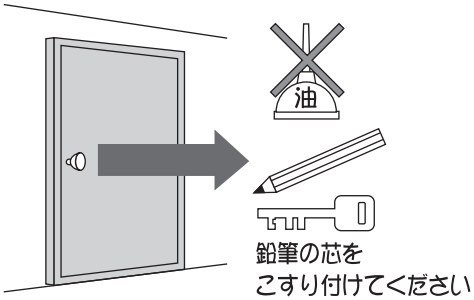


快適な暮らしをしていただくために…

巻末の「どうしよう こんなとき」府営住宅ガイドブックもご覧ください。

玄　関

●玄関錠（シリンダー錠）は精密な構造になっていますので、ていねいに取り扱ってください。
●カギは、住宅とともにお貸ししたものです。みなさんにお貸ししたカギ以外に合カギはありませんので、紛失しないようにしてください。
●カギやカギ穴には、絶対に油を使用しないでください。
ほこりや塵が付着し固まって動きにくくなります。
カギが入りにくいときは、そのカギに鉛筆の芯をこすり付けると滑らかになります。



●ドアスコープ（のぞき窓）、ドアチェーンは十分活用して、防犯に心がけてください。
●玄関土間は防水していません。打水等の水の使用はさけてください。

ベランダ（バルコニー）

●ベランダは「共用部の一部」で緊急時の避難通路になります。風呂および物置などを置いてはいけません。このことは消防署からも強く指導されています。
●ベランダは簡易な防水しかしていませんので、みだりに水を流すと階下にしみ出したりします。また、排水口はよく掃除してください。

ご注意ください

手すりのそばに箱などの物を置くと、子供たちが上って危険です。また、植木鉢なども手すりの上に並べたり、外に吊るすと危険ですのでやめてください。

台　所

［ステンレス流し台］

清潔で耐久力のある流し台ですが、汚れは粉石けんや洗剤で洗ってください。

●金属製のタワシなどは傷がつきやすいので使用しないでください。

［台所の換気］

台所は熱気や煙がこもりやすいところです。換気扇・レンジフードなどを使用するか、または窓の開閉によって換気してください。

●熱気がこもると結露の原因になります。

［排水のご注意］

（「どうしよう こんなとき」府営住宅ガイドブック（59ページ）をご覧ください。）

浴　室

防水パン使用の浴室は、床と壁のすき間にコーキング材を充てんし防水をしていますが、デリケートなものですから掃除のときは硬いものでこすらず、ていねいに使ってください。

●洗濯機の排水を、浴室内へ排水する場合は、洗面所などに水をこぼさないよう特に注意してください。
●排水目皿の掃除をしてから、浴槽の排水をしてください。目皿がつまっていると、たき口や他の部屋に水があふれ出る場合があります。
●浴室は湿気の発生場所ですので、換気には気をつけましょう。換気が不十分ですと、壁や天井についた水滴からカビが発生して汚れます。

ご注意ください

防水パン部分のコーキング材などが、万一破損したときは担当の管理センターに連絡してください。不注意による漏水で被害を与えた場合は、損害賠償していただきます。

[どうしようこんなとき]
府営住宅ガイドブック
もご覧ください

便所等

[ロータンクとフラッシュバルブ]

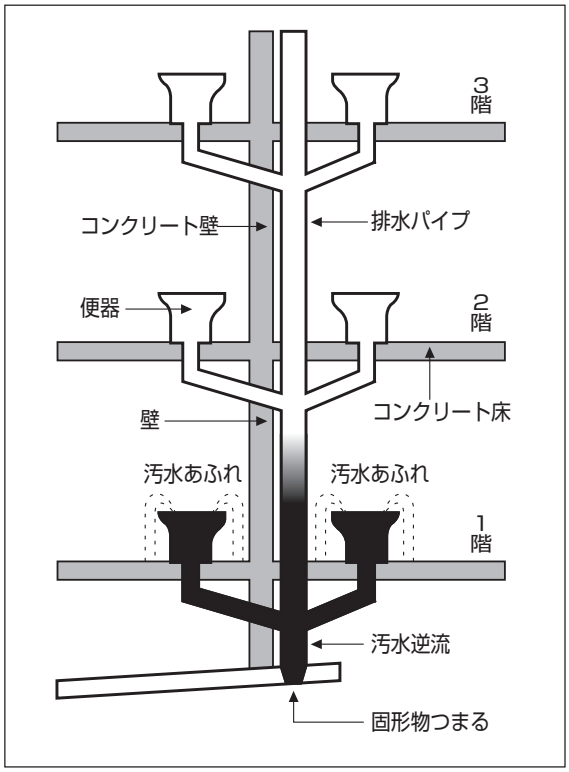
(「どうしよう こんなとき」府営住宅ガイドブック(57ページ)をご覧ください。)

[便所の掃除]

- 便所の床は、防水していませんので水を流さないようにしてください。
- 便器、手洗器の掃除は、洗剤を使って洗ってください。
- 掃除のために、塩酸などの薬品を使うと、浄化槽が傷みますのでやめてください。

[汚水管のつまり]

- 必ず、トイレットペーパーをお使いください。
  便器に綿やゴム製品などトイレットペーパー以外のものを流すと、その住戸の便所には影響がなくても、他の住戸の便所へ汚物が逆流することがあります。大変迷惑をかけますので、絶対にしないでください。このようなことがおこらないためにも、定期的に共同で汚水管の清掃を行ってください。
  (清掃は入居者負担です)



[雑排水管のつまり]

- 汚水管と同様に排水管に油などを流すと、詰まる原因となります。定期的に共同で排水管の清掃を行ってください。

結　露

ガス･石油ストーブを使用したときや、梅雨など湿度の高いときに、室内の空気中の水蒸気が冷たい壁や天井などに水滴となって付着することがあります。これを結露といいます。結露をそのままにしておくと、壁、天井にカビが発生し、家具･畳などが腐りやすくなります。

[予防方法]

1.換　気

- 室内の換気を十分にして、湿気を少なくしましょう。
- 換気用の小窓や換気孔は、いつも十分に開けておいてください。
- 天気のよい日には空気の入れ換えをしましょう。
- 家具類は、壁から少し離して置きましょう。
- 押入は、昼間できるだけ開け放しておきましょう。
- 押入に寝具類を入れるときは、直接入れずにまわりの壁、床に新聞紙、ダンボールなどを敷き、その上に「スノコ」を置いて、まわりの壁からできるだけ離して入れましょう。

2.暖　房

- 暖房は、あまり高温にしないでください。
- ガスストーブや石油ストーブより、水蒸気の少ない電気ストーブ、パネルヒーター等が効果的です。

[発生したら]

- 壁がぬれてきた場合は、乾いたタオル等で拭いてください。そのままにしておくと壁の汚れやカビの発生の原因になります。
- カビが発生した場合は、その部分の通風をよくして、乾燥させ、ブラシなどでていねいに取り除いてください。

ダニ等の室内害虫

ダニ等の室内害虫の駆除は、入居者負担になっていますので、くれぐれも予防に心がけてください。

[予防方法]

- 畳の上のカーペット等の敷物は、ダニ等の発生原因になりやすいので、こまめに掃除をし、ときどき畳やカーペットを干しましょう。
- 室内の通気に注意し、常に湿度を低くするようにしましょう。

[発生したら]

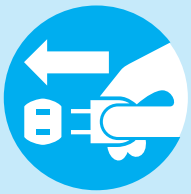
- 畳の清掃をていねいにする。
- 畳やふとん、敷物の天日乾燥をする。畳は室内に立てかけ風を当てるだけでも効果があります。
- 殺虫剤処理を行う。畳の裏側にフェニトロチオン系油剤などを噴霧してください。
- 各住戸単位での駆除では効果があまりないので、棟単位、団地単位で定期的な駆除･予防をしましょう。

電気、水道、ガスのご使用は…

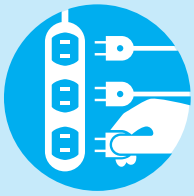
巻末の「どうしよう こんなとき」府営住宅ガイドブックもご覧ください。

電　気

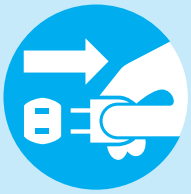
電気器具の使用



電気器具はできるだけ直接コンセントから使用し、差し込みプラグはキッチリ奥まで差し込んでください。キッチリ差し込まれていないと接触不良による過熱事故の原因となります。



タコ足配線は火災の原因になり、危険ですので極力避けてください。



お出かけの際、不用な電気器具は、コンセントから抜いてください。不在が続く場合は、特に注意してください。

冷蔵庫などをコンセントに差したままにすると、長い間にたまったホコリや水分などのせいで、電気がショートして火が出ることがあります。
定期的に掃除をしましょう。

安全ブレーカー（分岐開閉器）について

安全に電気を使用できるよう各戸に安全ブレーカーが設置されています。一定の使用量（契約電流）以上にご使用になりますと、スイッチが自動的に下がって電気が切れます。この場合は故障の箇所を直すか、または使用器具の数を減らし、スイッチを上げてご使用ください。

●ブレーカーは各住宅の玄関付近に取り付けてあります。
●ブレーカーは電気の使い過ぎを防ぐための保安装置です。

[住宅内部の電気が切れた時]

[各住戸の電気許容量以上の電気を使用した場合]

ブレーカーが自動的に作動し、電気が切れます。
その場合は、使用中の電気器具の使用を減らしてから、ブレーカーのスイッチを入れてください。

[電気器具の故障で「ショート」した場合]

ブレーカーが自動的に作動し、電気が切れます。
その場合は、ショートした電気器具をコンセントからはずし、電気工事店にコンセント部などの破損した箇所の修理を依頼してください。（コンセントの破損は入居者負担です。）

[分電盤に漏電遮断器が付いている住宅の場合]

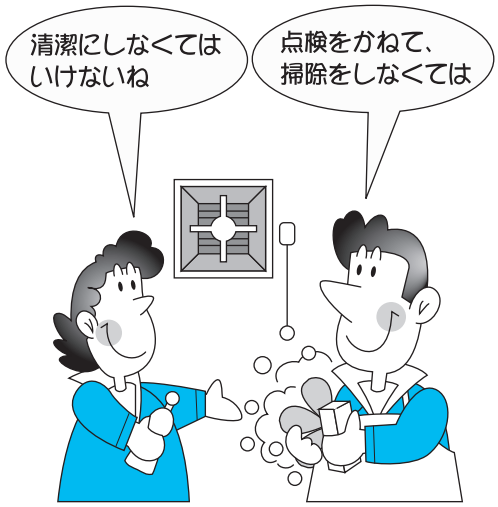
配線や電気器具で漏電状態が発生すると、漏電遮断器が自動的に作動し、電気が切れます。
その場合は、ブレーカーを全部切ってから漏電遮断器を入れ、ブレーカーを1カ所づつ入れ、漏電している回路を調べたうえで、その回路のブレーカーを切り、最寄りの電気工事店に修理を依頼してください。

[どうしようこんなとき]
府営住宅ガイドブック
もご覧ください

換気扇の使用

換気扇は、湿気や臭気などを外部に排出し、室内の換気を行うために設けられています。湿気の多い浴室などでは入浴後も、しばらくは換気扇を回し十分に換気を行う必要があります。これらの換気扇は、台所の換気扇ほど頻繁に清掃を行う必要はありませんが、長く使用しますと、空気中の綿ぼこりなどが吸込口や換気扇（羽根）に付着し、機能の低下や、カビなどの発生を引き起こし、衛生上よくありません。

●ときどき吸込口を取り外し、清掃や換気扇の点検を行ってください。



[換気扇（壁付型）]

住宅によっては、換気扇（15cmまたは20cm型）を取り付けられるようになっていますのでご利用ください。

●ダクト用ファン

外気に面していない浴室や洗面所、便所に取り付け、排気ダクトを使用して外部へ排気する換気扇をいいます。

●パイプファン

便所などに設置するもので、特に小容量のものをいいます。

[台所換気扇（レンジフードファン）]

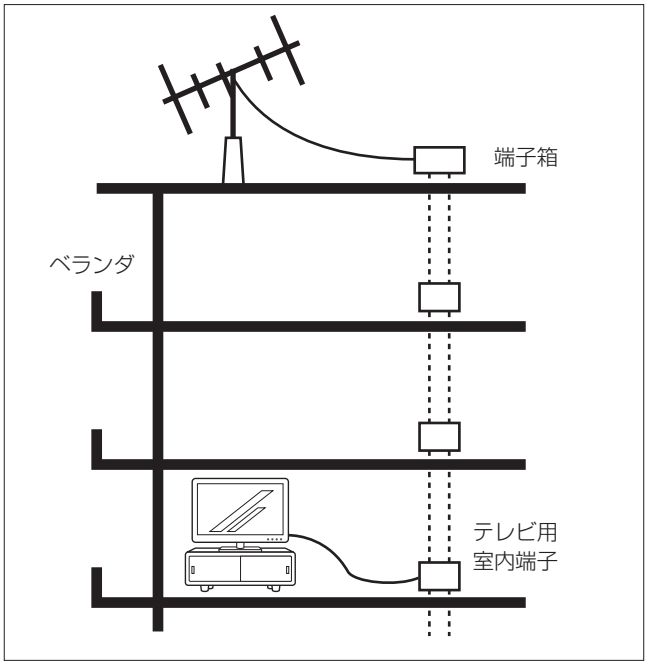
レンジフードファンのグリスフィルターは月1回程度掃除してください。掃除は、中性洗剤およびぬるま湯などで付着した油汚れなどを、洗い流してください。
早めに行えば汚れなども早く落ちます。

エアコンの使用

エアコンの使用については、22ページを参照してください。

テレビアンテナの接続

各室内またはベランダのテレビ用端子まで配線してありますので、端子とテレビをフィーダー線または同軸ケーブルで接続してください。



水　道

水道の元栓

水道の元栓（位置を確認しておきましょう。）を右に回して締めると、あなたの住戸の全部の水が出なくなります。

●漏水事故や修繕の時などにご使用ください。

●長期間留守にされる時は、事故発生防止のため元栓を閉めてください。

ご注意ください

メーターボックス内へは絶対に物を入れないでください。物が入っていると、修繕や検針ができませんし、メーターの故障や水漏れの原因にもなります。

漏水の場合

漏水の場合は、元栓を閉めてから担当の管理センター、または巡回管理員に連絡してください。営業時間外、停電などで管理センターに連絡が取れない場合には時間外緊急連絡センターへの連絡も可能です。（裏表紙参照）

断水の場合

断水は、停電やポンプの故障または受水槽等の清掃において起こることがあります。

●断水した時、水道の栓を開けたままにしておくと、留守中などに水が出て部屋が水浸しになったり、ときには階下に水が漏れて迷惑がかかることがよくあります。

●断水の際の外出、就寝などの時には、必ず閉栓を確かめてください。

●断水時には、担当の管理センター、または巡回管理員へ連絡してください。営業時間外、停電などで管理センターに連絡が取れない場合には時間外緊急連絡センターへの連絡も可能です。（裏表紙参照）

●断水復旧後には、水が濁ったり空気が混じることがありますが、しばらくの間、水を出しておくと正常に戻ります。

水道の凍結

冬期、外気温が0℃以下になりますと、水道管、水道メーターおよび便所のロータンク用給水管などが凍結して破損することがあり、水損事故につながりますので注意してください。

［凍結を防ぐには］

（1）テレビ、ラジオなどの気象情報に注意しましょう。

（2）寒波が予想される時は、1分間に牛乳ビン1本分程度（200ml）の水を出しておきましょう。この水は風呂、バケツなどにためて無駄にならないように使うとよいでしょう。

（3）湯沸器や便所のロータンクは、止水栓を閉じ、内部の水を流し空にしましょう。

（4）水道メーターは、破損防止のため毛布やボロ切れ、新聞紙、ダンボールなどでくるんで保温しましょう。

（5）冷たい外気のあたる水道管には、風よけをつけましょう。

（6）排水管の逆流防止のため、事前に管の清掃をしましょう。

［凍結して水が出ない時には］

（1）湯沸器のガス栓や水道の元栓を閉めて、器具は絶対に点火しないでください。

（2）水が出ないからといって、あわてて熱湯をかけると破損の原因になりますのでやめてください。

（3）ぬるま湯で溶かすか、気温が上がれば自然に溶けるので、すぐに必要でないところは、自然に溶けるのを待つのが安全な方法でしょう。

（4）凍結がおさまったら、湯沸器などに異状のないことを確認して使用してください。

ご注意ください

異状に気づいた時は、各戸水道メーターの元栓を閉め、担当の管理センター、または巡回管理員に連絡してください。

[どうしようこんなとき]
府営住宅ガイドブック
もご覧ください

住宅内への供給方法

[直 圧 方 式] **公営水道の水を直接みなさんの住宅へ供給する方式です。**
[増 圧 方 式] **公営水道の水をポンプで加圧してみなさんの住宅へ供給する方式です。**
[受水槽方式] **公営水道の水をいったん、住宅内の受水槽などに受けて供給する方式です。**
なお、この方式による住宅の水の使用量については、ひとつの親メーターを通じた水が各戸に給水されています。
親メーターの指示水量と各戸メーターの集計指示水量は、メーターの性能、共同水道の使用、その他種々の事情により合致しない場合があります。この親メーターと各戸メーター集計の差水は、みなさんの水の使用によるものですから、みなさんの負担となります。

ガ ス

不完全燃焼、換気不良の防止

- ガス使用時には、燃焼するガス量の5～6倍の空気が必要ですから部屋の換気をよくしましょう。
  ガスストーブ使用時には、60分に1回、3分位の窓の開放が換気の目安です。
- バーナーの炎は空気口で調節してください。
- 揚げ物の途中など、ガスを点火したままそばを離れないでください。
  鍋の中の油の温度は意外に早く高温になり、引火しやすいので火災のもととなります。
- 長期不在のときは、元栓も締めておきましょう。

ガス中毒の防止

- ガス器具、ゴム管は、ガス会社の検査済みの優良品が安心です。
- ゴム管は固く十分に差し込んで、両端を安全バンドでしっかり止めてください。
- 差込口のゆるくなったゴム管は切りつめ、古いゴム管は新しいゴム管に取り替えてください。また、ビニール管は危険です。
- 小さい部屋は特に換気を十分してください。
- コンロなどは手入れして、火の出る穴を掃除しましょう。
- 利用しないときは、器具栓、ガス栓を閉めておきましょう。

ガス漏れに気づいたとき

(1) ガスの元栓を締めてください。
(2) ドアや窓を全開して、ガスを室外へ追い出すようにしてください。

(3) 火気はもちろん禁物、電気のスイッチ(換気扇や照明器具など)もさわらないでください。

(4)契約しているガス供給会社へ連絡してください。
(5) 家族･近隣住宅へ連絡してください。
(6) 避難してください。

火災･ガス爆発･ガス中毒の回避

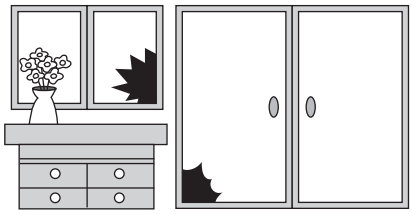
住宅の修繕・維持管理の負担

日常的な修繕、維持管理には、入居者の負担で行うものと、府の負担で行うものがあります。
（43・44ページの負担区分表を参照してください。）

大阪府では、
計画的に団地、住棟、
住戸単位で
修繕を行うことが
ありますので、
工事に際しては
みなさんの
ご協力をお願いします。

［入居者の負担で行う修繕等］

住宅専用部分、例えば畳、障子、ふすま、木製建具（外回り建具を除く）、ガラス、水栓、備え付けの換気扇、その他日常の使用などに伴う小修繕などは、入居者の負担で修繕または取り替えをしていただきます。また、階段・廊下、団地の庭、通路、側溝など、みなさんで使う共用部分は入居者の負担で手入れや清掃をしていただきます。



［修繕等をする場合］

●**使用する材料や工事は、原則として府の定める規格・仕様に従っていただきます。**
この規格・仕様に合わない修繕等をされますと、退去されるときに、もう一度、入居者の負担で修繕等をやり直していただくことになりますので注意してください。

［府の負担で行う修繕等］

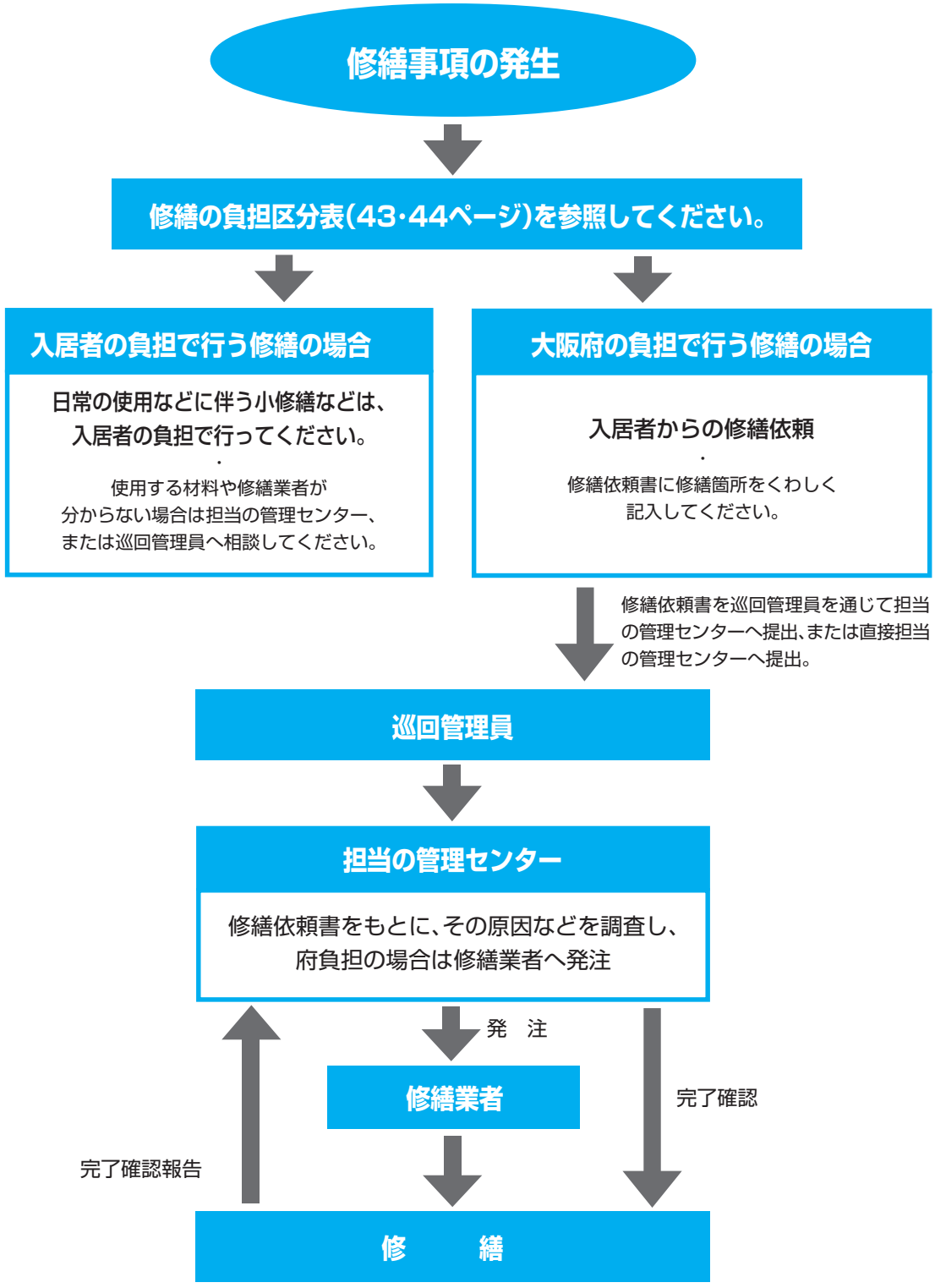
●天井からの雨漏り、共用部分の修繕など、入居者負担以外の場合は、その原因を調査したうえで府の負担で行います。
●修繕等を要する場合は、修繕依頼書に修繕箇所とその状況をくわしく記入し、巡回管理員へ提出してください。
（修繕依頼書は巡回管理員窓口にあります。）

※使用上、特に支障のないもの、あるいは設計性能を超えたご要望などは、修繕等の対象となりませんのであらかじめご了承ください。

ご注意ください

入居者の故意または過失が原因となっている場合の修繕などは、入居者の負担となります。

［住宅の修繕依頼方法］


修繕事項の発生
修繕の負担区分表(43･44ページ)を参照してください。
入居者の負担で行う修繕の場合
日常の使用などに伴う小修繕などは、
入居者の負担で行ってください。
・
使用する材料や修繕業者が
分からない場合は担当の管理センター、
または巡回管理員へ相談してください。
大阪府の負担で行う修繕の場合
入居者からの修繕依頼
・
修繕依頼書に修繕箇所をくわしく
記入してください。
修繕依頼書を巡回管理員を通じて担当の管理センターへ提出、または直接担当の管理センターへ提出。
巡回管理員
担当の管理センター
修繕依頼書をもとに、その原因などを調査し、
府負担の場合は修繕業者へ発注
発　注
修繕業者
完了確認
完了確認報告
修　　繕

万一の災害に備えて…

巻末の「どうしよう こんなとき」府営住宅ガイドブックもご覧ください。

各自治会などにおいて、火災や地震などの災害時の通報体制、避難体制を整備し、防火、防災訓練などを実施して、非常の場合に備えましょう。また、消火栓、火災報知器、非常警報器などのある住宅では、常に設備の位置や取り扱い方を知っておく必要があります。いたずらをして破損させたり、誤って作動させないようにしてください。

火　災

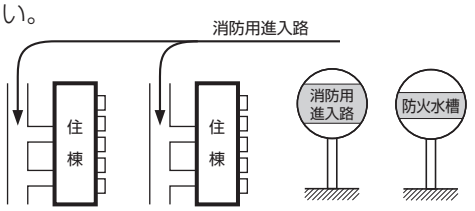
[火災の主な原因]

■寝たばこ
■台所の火の不始末
■ストーブからの引火
■トラッキング現象
（コンセント付近のほこり等）
■子供の火遊び

●失火の場合は、原状回復、住宅の明け渡し、損害賠償などの措置を受けることになります。日頃から防火に気をつけるとともに、避難路や消防設備などの周辺には物を置かず、万一に備えてください。また、賃貸住宅向けの火災保険に加入することもご検討ください。
●消防用進入路は、火災時に消防車が活動するための空地ですので、車など、障害物となるものは絶対に置かないでください。
●防火水槽は、火災時における消火用水貯水槽です。この上に障害物などを置くと消火の妨げになります。
●屋外、屋内消火栓の位置、使い方は日常生活の中で把握しておいてください。

行　動

■消防119番への連絡
■家族・近隣住宅への連絡
■避　難
■一酸化炭素中毒の回避



■高さ31mを超える(約11階建以上)高層住宅で使用するカーテンなどについて
高層住宅へ入居される方は階数に関係なく使用するカーテンその他これに類する物品は、消防法に定められた防炎性能を有するものでなければなりません。購入の際は注意してください。

台　風

[台風に備えて]

●ベランダなど室外にあるものの整理
台風のとき、たやすく取り込みができるようにするとともに、不要物は整理しておいてください。

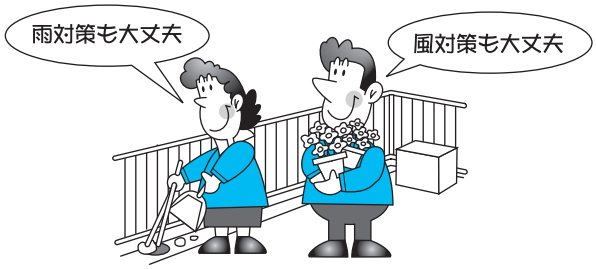
●ベランダ(床・排水口)の清掃
大雨の際、排水口がつまっていると、水があふれて階下に漏水することがありますので清掃しておきましょう。

[台風時には]

●建具のガラス
外回りの窓、出入口のガラスが破損しないように努めてください。強風で樹枝、木片、鉄板などがガラスを割り、思わぬ災害を招くことがあります。

●外回りの窓、出入口の建具など
引き違い窓、出入口の建具などは締り金具をしっかり締めて、はずれないようにするか、板片を建具の内側にクギ止めして、建具のはずれや雨水の侵入を防いでください。

●畳
窓や出入口近くの畳は、いつでも上げられるようにして雨水から守り、また風などで破損した場合の応急処置として、窓や出入口の保護に使いましょう。

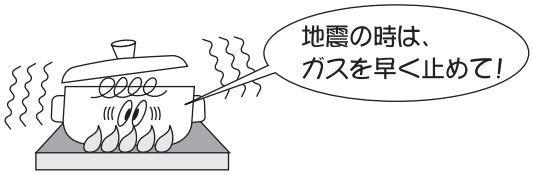


[被害の報告]
台風による被害があれば、担当の管理センター、または巡回管理員へご連絡ください。営業時間外、停電などで管理センターに連絡が取れない場合には時間外緊急連絡センターへの連絡も可能です。(裏表紙参照)

[どうしようこんなとき]
府営住宅ガイドブック
もご覧ください

地　震

中高層住宅でも相当ゆれます。それも上の階ほど大きくなりますが、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。地震のときは、まず火元を消して落ち着いて行動してください。



[地震による被害の防止策]

- ●家具などの転倒や、物品の落下の防止を行ってください。
- ●石油ストーブなどの耐震自動消火装置の適正な管理、灯油など危険物類の漏えいの防止を行ってください。
- ●非常用食料、医薬品などの準備をしておいてください。
- ●日頃から家族、自治会などで防災上必要なことを話しあっておきましょう。

ご注意ください

[被害の報告]
地震による被害があれば、担当の管理センター、または巡回管理員へご連絡ください。営業時間外、停電などで管理センターに連絡が取れない場合には時間外緊急連絡センターへの連絡も可能です。(裏表紙参照)

ガス漏れ(ガス中毒・ガス爆発)P36参照

避難方法

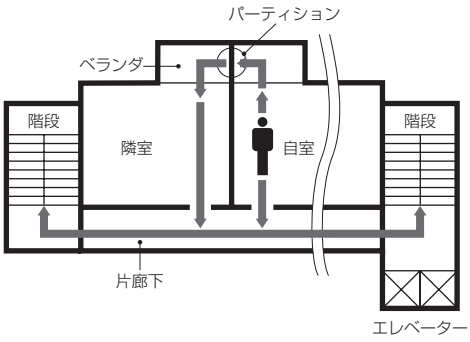
方法

避難方法

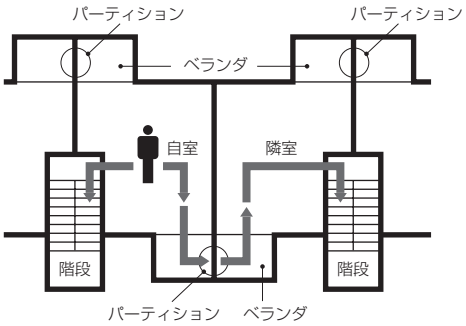
2方向避難

非常の場合には、各住戸から2方向の避難経路が考えられます。日常生活の中で、十分把握しておいてください。

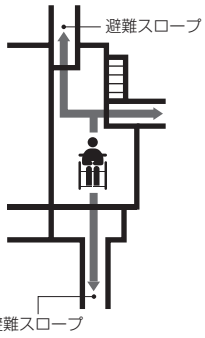
[高 層 棟]



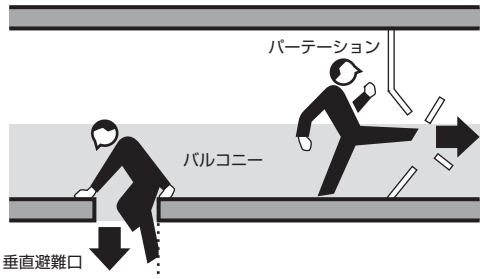
[中 層 棟]



[車いす常用者世帯向住戸]



[ベランダ(バルコニー)の使い方]



●パーティション(仕切板)…
避難時には、突き破って隣りの住戸へ行けます。避難路の確保のため、障害物は置かないでください。

●垂直避難口…
避難時に、下の住戸へ移動するための装置です。使い方をよく把握しておいてください。

●避難スロープ…
身障住戸からの避難のためのスロープです。障害物などは置かないでください。

●ベランダ・手すりの取扱い…
手すりぎわに物を置くと落下の危険性があります。

●増築工事の禁止…
避難上もベランダは重要なものですので、当然増築工事は禁止されてます。

退去時の手続きは…

府営住宅から退去される場合は、次のことがらをよく守ってください。

退去時の手続き

1 「住宅返還届」の提出

退去する日の30日前までに必ず巡回管理員、または担当の管理センターに提出してください。

●「住宅返還届」は巡回管理員窓口にあります。
●駐車場を利用されている方は同時に駐車場返還届も提出してください。「駐車場返還届」も巡回管理員窓口にあります。

●「住宅返還届」の受付後、退去者に担当の巡回管理員から連絡します。

ご注意ください

退去の際に、使わなくなったエアコン・テレビ・冷蔵庫・冷凍庫・洗濯機・衣類乾燥機を処分する場合は、家電リサイクル法にのっとって小売店などに引き取ってもらってください。

2 住宅の検査日時の打合わせ

住宅の検査日時を担当の管理センター、または巡回管理員と打合わせます。

3 住宅の検査

入居期間中の住宅のいたみ具合などの住宅の検査を行い、退去者が負担する補修箇所および補修費を決定します。

●検査当日、退去者に立ち会っていただきます。

【原状回復・損害賠償義務について】
府営住宅は府民共用の財産ですので、退去時には退去者の負担で原状回復する義務があります。

- 障子及びふすまの張り替え並びに畳の表替えに要する費用のほか、検査の結果に基づき、入居期間中の建具等の汚損又は毀損の修復又は新調に要する費用（※）を負担していただきます。

（※）特定公共賃貸住宅の場合は、「検査の結果に基づき、入居期間中の故意又は過失による建具等の汚損若しくは毀損（障子及びふすまの破れ及び落書き、畳の切り傷等）の修復又は新調に要する費用」。

- 入居者が自ら行った模様替え・増築（大阪府の承認を得たものを含む）について自らの費用負担で原状回復していただきます。

4 カギの返還

入居時に渡したすべてのカギを返してください。1本でも紛失したり、合カギを含んでいるときは、シリンダー本体の取り替え費用を退去者に負担していただきます。

●カギは必ず退去日に担当の管理センター、または巡回管理員に返還してください。

ご注意ください

住宅の返還日は「カギ」の返還を基準としていますので、カギの返還が遅れますと、退去後の家賃も支払っていただくことになります。

●生活保護又は家賃の減免を受けている方については、補修費が敷金還付金を超える部分について免除されます。生活保護を受けている方は「住宅返還届」を提出するときに、「生活保護受給証明書」を添付してください。

5 敷金・家賃などの精算

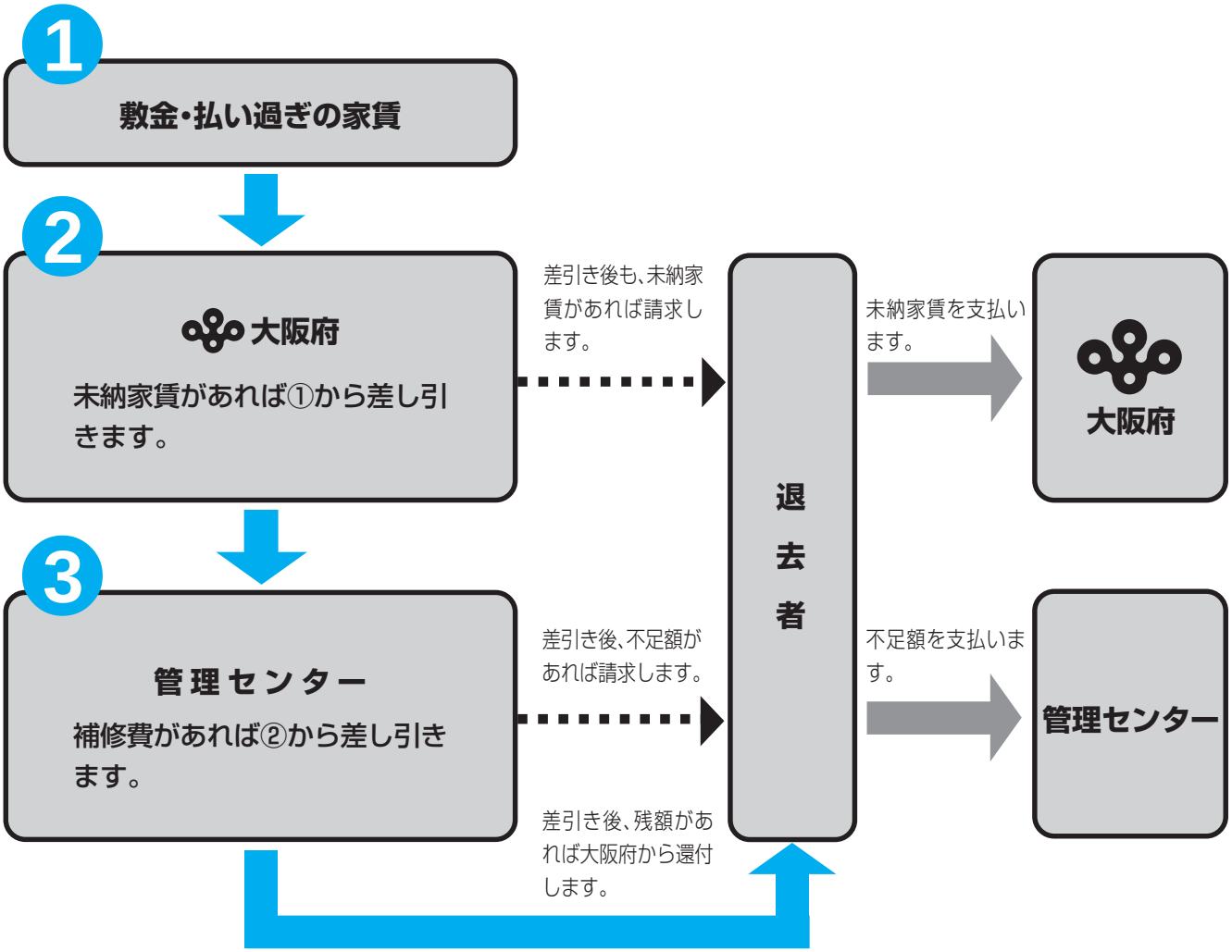
敷金・家賃などの精算、補修費の支払いなどを行います。（42ページ参照）

●公共料金の精算は退去者自身で手続きしてください。

ご注意ください

水道・電気・ガスなどの公共料金の精算は、必ず退去日までに行ってください。

退去時の精算



家賃などの精算

【退去する月の家賃・共益費】

退去月の家賃・共益費は退去日までの日割りです。

●口座振替（自動振込）で家賃・共益費を納入している場合、1ヵ月分の全額を引き落とすことがありますが、後日の退去精算時に精算します。

【精　算】

敷金および払い過ぎの家賃から未納家賃や補修費を差し引きます。残額があればお返し（還付）し、不足があれば支払っていただきます。

●還付金は指定された入居名義人の預金口座に振り込みます。

●精算には退去日から、約2ヵ月ほどかかります。

府営住宅修繕・維持管理負担区分表 破損は原因者負担

この区分表は、日常的な修繕・維持管理について府が負担する項目と入居者が負担する項目を明確に定め、修繕・維持管理負担の適正な執行を図ることを目的とします。

建築一般

1.屋内部分

番号	修繕・維持管理内容	負担区分		備　考
		府	入居者	
1	柱・鴨居・敷居修繕	○		
2	天井修繕		○	プラスターの剥落のおそれがあるもの及び天井さがりは府負担
3	床さがり修繕	○		表面材の補修は入居者負担
4	壁塗替		○	
5	壁クロス貼替		○	
6	出入口建具修繕	○		
7	押入棚・台所棚修繕		○	
8	木製外部建具修繕	○		自然腐朽のみ
9	鋼製外部建具修繕	○		吊元さがりを含む。ドアスコープ・ドアガード・用心鎖・郵便受は除く
10	浴室扉修繕	○		木製は、自然腐朽に限る
11	集合郵便受修繕	○		
12	建具金物（錠を含む）		○	突出し窓・内倒し窓等丁番の破損により建具の落下のおそれがあるものは府負担
13	室内扉・引戸・襖・手すり修繕		○	
14	障子修繕		○	
15	ガラス入替		○	老朽によるガラス押えの取替は府負担
16	畳修繕		○	
17	カーテンレール修繕		○	
18	コンロ台・流し台・吊戸棚修繕		○	
19	ステンレス流しの漏水修繕	○		
20	物干金物・クーラー支持金物修繕	○		
21	ベランダ手摺修繕	○		計画修繕以外での塗装は入居者負担
22	ベランダ間仕切板修繕	○		災害時・訓練時の破壊に限る
23	日除けテント修繕	○		
24	ベランダ床漏水修繕	○		
25	牛乳受（PSドア付）		○	
26	洗濯槽・防水パン・コーキング修繕	○		
27	各種スリーブキャップ修繕		○	

2.建物外部廻りおよび屋外附帯設備

番号	修繕・維持管理内容	負担区分		備　考
		府	入居者	
50	屋根雨漏り修繕	○		
51	壁面雨漏り修繕	○		
52	屋上物干・フェンス修繕	○		
53	階段・廊下及び手摺修繕	○		
54	屋上天蓋修繕・錠取替	○		トップライト・フード含む
55	便槽修繕（木造・簡耐造）	○		
56	便槽臭突（木造・簡耐造）	○		ベンチレーターは入居者負担
57	ダストシュート修繕	○		
58	建物雨水排水管つまり		○	
59	建物雨水排水管修繕	○		
60	屋外雨水排水管つまり		○	
61	屋外雨水排水管修繕	○		
62	屋外雨水排水会所修繕（蓋含む）	○		会所の泥上げ及び処分は入居者負担
63	舗装・側溝修繕（溝蓋含む）	○		
64	団地内共用柵修繕	○		
65	砂場砂補充	○	○	1/2は府負担（入替時の処分費含む）。補充後1年以内は補充せず
66	屋外遊戯具修繕	○		
67	樹木の手入れ		○	危険樹木の枝払い等は府負担
68	除草		○	法面（平均勾配が30度以上でかつ高さが3mを超えるもの）は、府負担
69	藤棚修繕	○		
70	団地内ベンチ修繕	○		
71	自転車置場修繕（府設置）	○		
72	共用部建具修繕	○		
73	共用部ガラス入替		○	老朽によるガラス押えの取替は府負担
74	共用部手すり修繕	○		
75	害虫駆除		○	特に危険性が高いもののみ府負担

設備一般

1.電気設備

番号	修繕・維持管理内容	負担区分		備　考
		府	入居者	
100	幹線ナイフスイッチ・ヒューズブレーカー	○		引込盤及び分電盤を含む
101	各戸ブレーカー及びヒューズ		○	
102	電線取替	○		
103	各戸スイッチ・プレート コンセント・プレート		○	
104	各戸照明器具・球切れ		○	府設置のもので自然腐蝕は府負担
105	各戸キーソケット及びローゼット		○	
106	換気扇・天井扇・レンジフード		○	清掃を含む
107	テレビ共同受信アンテナ	○		府で設置したもの
108	テレビ用端子		○	
109	階段灯・廊下灯・外灯の球切れ同カバー取替		○	
110	階段灯・廊下灯・外灯の金属部腐蝕	○		
111	共用灯のスイッチ・プレート		○	
112	自動点滅器	○		
113	外灯ポール取替	○		腐食等危険性のあるもの
114	インターホン		○	
115	非常用ブザー		○	

2.昇降機（エレベーター）設備

番号	修繕・維持管理内容	負担区分		備　考
		府	入居者	
150	カゴ内の床タイル取替	○		
151	扉網入りガラス		○	
152	カゴ内操作盤のキースイッチ取替	○		
153	乗場扉上部の手動扉開放錠	○		

154	非常停止ボタンのカバー取替		○	非常警報も含む
155	乗場及びカゴ内の押ボタン類取替		○	
156	天井扇修繕	○		
157	カゴ内蛍光灯カバー破損取替		○	紛失による修繕も含む
158	カゴ内非常灯カバー破損取替		○	紛失による修繕も含む

※各表示ランプ及びカゴ内蛍光灯・非常灯の球切れについては、維持管理業務の一つとして、共益費の徴収対象となっております。

3.ガス設備

番号	修繕・維持管理内容	負担区分		備　考
		府	入居者	
200	ガス管修繕	○		
201	ガスコック及び附属品		○	
202	ガス給湯器（府設置）	○		コントローラーについては入居者負担

4.消防用設備（日常の管理は自治会）

番号	修繕・維持管理内容	負担区分		備　考
		府	入居者	
250	消火器	○		紛失等は自治会負担
251	自動火災報知設備	○		
252	非常警報ベル及び押ボタン	○		
253	非常コンセント（消防隊専用）	○		
254	連結送水口（消防隊専用）	○		
255	放水口（消防隊専用）	○		
256	消火栓（屋内外）	○		
257	避難口誘導灯・非常出口灯	○		球切れ、カバーも府負担
258	住宅用火災警報機	○		電池交換も府負担、点検・紛失等は入居者負担

1. 対象の設備は府の所有のもの。
2. 消防法による点検の結果、修繕を要する場合は管理上府負担で行なう。

5.給排水衛生設備（屋内）

番号	修繕・維持管理内容	負担区分		備　考
		府	入居者	
300	各種水栓類修繕取替		○	
301	各種水栓パッキン取替		○	
302	フラッシュバルブ修繕取替		○	
303	フラッシュバルブパッキン取替		○	
304	洋式便器床フランジ及び排水鉛管漏水修繕	○		
305	便器洗浄管漏水修繕		○	いんぺい部は府負担
306	便器排水管漏水修繕	○		
307	便器排水管つまり		○	
308	浴室・流し・洗濯槽（防水パン）手洗（洗面）器の排水金物取替		○	排水金物（目皿・ゴム栓・わん等）
309	浴室・流し・洗濯槽（防水パン）手洗（洗面）器の排水管つまり		○	
310	浴室・流し・洗濯槽（防水パン）手洗（洗面）器の排水管取替	○		
311	汚水、雑排水管修繕取替	○		
312	給水管修繕取替	○		
313	衛生陶器（便器・タンク・洗面器）取替		○	洗面キャビネット含む
314	手洗（洗面）器トラップ取替	○		
315	流しトラップ取替		○	鋼製トラップ（パッキン含む）は府負担
316	防水パン・洗濯槽のトラップ取替	○		
317	各種トラップパッキン取替		○	
318	ペーパーホルダー取替		○	
319	ロータンクの内部金物及びパッキン取替		○	（レバー含む）
320	浴槽・排水栓など		○	フタ・鎖含む
321	電気温水器（府設置）	○		コントローラーについては入居者負担
322	シャワーセット		○	
323	混合水栓		○	パッキン及びカートリッジの取替含む

6.給排水衛生設備（屋外）

番号	修繕・維持管理内容	負担区分		備　考
		府	入居者	
350	共用栓及びパッキン取替		○	
351	給水管漏水修繕	○		府の給水管
352	汚水管・雑排水管破損修繕	○		
353	汚水管・雑排水管つまり		○	木の根、勾配不良、管破損によるつまりは府負担
354	各種弁類修繕取替	○		府の各種弁類
355	止水栓修繕	○		府の止水栓

7.給排水衛生設備（共同施設）

番号	修繕・維持管理内容	負担区分		備　考
		府	入居者	
400	給水塔修繕一般	○		
401	浄化槽修繕一般	○		
402	受水槽方式による差水		○	親メーターと子メーターとの使用水量の差が5%を越える場合は府負担

車いす常用者世帯向住戸修繕負担区分表

項　目	修　繕　内　容	負担区分		備　考
		府	入居者	
浴槽	浴槽の修繕		○	フタ・鎖含む
風呂釜	風呂釜の修繕又は取替	○		
給湯器（ガスボイラー）	給湯器の修繕又は取替	○		
給湯器操作盤（コントローラー）	給湯器操作盤の取替		○	
風呂センサー	風呂センサーの取替		○	
シャワー	シャワーホース、シャワーハンガー、シャワーヘッドの取替		○	
シャワーシート	シャワーシートの修繕		○	
インターホン	スイッチ類の修繕		○	
カーテン アコーデオンドア	カーテンの取替 アコーデオンドアの修繕、取替		○	吊元枠金物の修繕は府負担
アコーデオン門扉	アコーデオン門扉の修繕		○	
バルコニー格子門戸	格子門戸の修繕		○	
浴室洗い台	浴室洗い台の修繕		○	
洗面器取付台	洗面器取付台の修繕		○	
手摺	各種手摺の修繕		○	

※その他の修繕項目については現行の負担区分による。ただし、一般住戸の製品より単価が高いものは、その差額を府が負担する。
※破損は原因者負担

[その他]

集会所の修繕については、主要構造部分の修繕は府負担とし、その他は入居者負担となります。

●注意

本負担区分表に記載されていない項目及び入居者負担区分の修繕業者斡旋については、担当の管理センターにお問い合わせください。

なお、本負担区分表は、公営住宅と特定公共賃貸住宅（地域特定賃貸住宅を含む）との項目を記載していますので、お住まいの住宅に設置していない項目も記載しております。

大阪府営住宅条例

昭和26年11月8日
大阪府条例第45号

第一章　総則

（趣旨）

第一条　この条例は、公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号。以下「法」という。）による公営住宅、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成五年法律第五十二号）により府が建設する住宅その他府が建設し、府民に賃貸するための住宅及び共同施設の設置及び管理に関し必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第二条　この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一　公営住宅　府が設置する法第二条第二号に規定する公営住宅をいう。

二　特定公共賃貸住宅　特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第十八条の規定に基づき府が設置する住宅及びその附帯施設をいう。

三　地域特別賃貸住宅　府民の生活の安定及び向上に資することを目的として、第四十条の資格を有する者に賃貸するため、府が設置する住宅及びその附帯施設をいう。

四　府営住宅　公営住宅、特定公共賃貸住宅及び地域特別賃貸住宅をいう。

五　共同施設　府営住宅の入居者の共同の福祉のため、府が設置する児童遊園、集会所、広場、緑地、通路、立体的遊歩道、人工地盤施設、高齢者生活相談所及び駐車場をいう。

（設置）

第三条　府に府営住宅（共同施設を含む。次項において同じ。）を設置する。

2　府営住宅の名称及び位置は、知事が公示して定める。

第二章　公営住宅の整備基準

（整備基準）

第三条の二　法第五条第一項及び第二項の条例で定める整備基準は、次条から第三条の十七までに定めるところによる。

（健全な地域社会の形成）

第三条の三　公営住宅及び共同施設（以下「公営住宅等」という。）は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するよう考慮して整備しなければならない。

（良好な居住環境の確保）

第三条の四　公営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備しなければならない。

（費用の縮減への配慮）

第三条の五　公営住宅等の建設に当たっては、設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮しなければならない。

（位置の選定）

第三条の六　公営住宅の敷地（以下「敷地」という。）の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購入その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定されたものでなければならない。

（敷地の安全等）

第三条の七　敷地が地盤の軟弱な土地、崖崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等の安全上必要な措置が講じられていなければならない。

2　敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設が設けられていなければならない。

（住棟等の基準）

第三条の八　住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置でなければならない。

（住宅の基準）

第三条の九　住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられていなければならない。

2　住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を図るための適切な措置が講じられていなければならない。

3　住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を図るための適切な措置が講じられていなければならない。

4　住宅の構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第一条第三号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を図るための適切な措置が講じられていなければならない。

5　住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置が講じられていなければならない。

（住戸の基準）

第三条の十　公営住宅の一戸の床面積の合計（共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。）は、二十五平方メートル以上とする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りでない。

2　公営住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン放送の受信設備が設けられていなければならない。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所又は浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。

3　公営住宅の各住戸には、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置が講じられていなければならない。

（住戸内の各部）

第三条の十一　住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を図るための適切な措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置が講じられていなければならない。

（共用部分）

第三条の十二　公営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を図るための適切な措置が講じられていなければならない。

（附帯施設）

第三条の十三　敷地内には、必要な自転車駐車場、物置、ごみ収集場等の附帯施設が設けられていなければならない。

2　前項の附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたものでなければならない。

（児童遊園）

第三条の十四　児童遊園の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものでなければならない。

（集会所）

第三条の十五　集会所の位置及び規模は、敷地内の住戸の数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものでなければならない。

（広場及び緑地）

第三条の十六　広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものでなければならない。

（通路）

第三条の十七　敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されたものでなければならない。

2　通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な手すり又は傾斜路が設けられていなければならない。

第三章　公営住宅の管理

（入居の資格）

第四条　法第二十三条第一号イの条例で定める場合及び条例で定める金額は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める金額とする。

一　入居者が身体障害者である場合その他の特に居住の安定を図る必要があるものとして次に掲げる場合　二十一万四千円

イ　入居者又は同居者に(1)から(5)までのいずれかに該当する者がある場合

(1)　障害者基本法（昭和四十五年法律第八十四号）第二条第一号に規定する障害者で、その障害の程度が次の表の中欄に掲げる障害の種類の区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる障害の程度であるもの

項	障害の種類の区分	障害の程度
一	身体障害	身体障害者福祉法施行規則（昭和二十五年厚生省令第十五号）別表第五号の一級から四級までのいずれかに該当する程度
二	精神障害（知的障害を除く。以下同じ。）	精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令（昭和二十五年政令第百五十五号）第六条第三項に規定する一級又は二級に該当する程度
三	知的障害	二の項に定める精神障害の程度に相当する程度

(2)　戦傷病者特別援護法（昭和三十八年法律第百六十八号）第二条第一項に規定する戦傷病者でその障害の程度が恩給法（大正十二年法律第四十八号）別表第一号表ノ二の特別項症から第六項症まで又は同法別表第一号表ノ三の第一款症であるもの

(3)　原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律（平成六年法律第百十七号）第十一条第一項の厚生労働大臣の認定を受けている者

(4)　海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して五年を経過していないもの

(5)　ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律（平成十三年法律第六十三号）第二条に規定するハンセン病療養所入所者等

ロ　入居者が六十歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが六十歳以上の者又は十八歳未満の者である場合

ハ　同居者に小学校就学の始期に達するまでの者がある場合

二　公営住宅が、法第八条第一項若しくは第三項若しくは激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律（昭和三十七年法律第百五十号）第二十二条第一項の規定による国の補助に係るもの又は法第八条第一項各号のいずれかに該当する場合において知事が災害により滅失した住宅を居住していた低額所得者に転貸するために借り上げるものである場合　二十一万四千円（当該災害発生の日から三年を経過した後は、十五万八千円）

2　法第二十三条第一号ロの条例で定める金額は、十五万八千円とする。

3　公営住宅に入居しようとする者は、法第二十三条及び第二十四条第二項に規定する条件のほか、次に掲げる条件のいずれをも具備する者でなければならない。

一　独立の生計を営み、かつ、府の区域内に居住し、又は勤務している（勤務することが確実な場合を含む。）こと。

二　過去において府営住宅に入居していた者にあっては、現に家賃の未納がなく、かつ、規則で定める不正な使用をしたことがないこと。

三　暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第二条第六号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）でないこと。

四　現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。以下「同居しようとする親族」という。）が暴力団員でないこと。

4　前項に定めるもののほか、知事は、規則で定める公営住宅について、特に必要があると認めるときは、当該公営住宅に入居しようとする者の資格を別に定めることができる。

5　被災市街地復興特別措置法（平成七年法律第十四号）第二十一条に規定する住宅被災市町村の区域内において同法第五条第一項第一号の災害により滅失した住宅に居住していた者並びに当該住宅被災市町村の区域内において実施される都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第十五項に規定する都市計画事業及び被災市街地復興特別措置法施行規則（平成七年建設省令第二号）第十八条に規定する市街地の整備改善及び住宅の供給に関する事業の実施に伴い移転が必要となった者については、当該災害の発生した日から起算して三年を経過する日までの間は、当該者を第一項から第三項までに規定する条件を具備するものとみなす。

（募集及び入居の申込み）

第五条　公営住宅に入居しようとする者は、知事が行う募集に応じて、入居の申込みをしなければならない。

2　知事は、特に必要があると認めるときは、その指定する市町村の区域内に居住し、又は勤務している（勤務することが確実な場合を含む。）者のみを対象として前項の募集を行うことができる。

3　第一項の申込みは、募集の都度一世帯一箇所限りとする。

（入居させるべき者の選考）

第六条　知事は、前条第一項の申込みをした者の数が、入居させるべき公営住宅の戸数を超える場合は、別に定める方法により、公開抽選で入居予定者及び入居補欠者を抽出する。ただし、当該公営住宅が次条第二項に規定する入居者が退去した公営住宅（当該退去の日がその公営住宅の入居開始の日から一年以内であるものを除く。）である場合においては、公開抽選及び規則で定める基準により評定された住宅困窮度の高い者から順に抽出する方法で、規則で定めるところにより抽出することができる。

2　知事は、前項の規定により抽出した入居予定者について、入居の資格を調査して入居させるべき者を決定する。

3　知事は、前項の入居させるべき者の数が入居させるべき公営住宅の戸数に満たないとき、若しくは同項の入居させるべき者が当該公営住宅に入居しないとき、又は当該公営住宅の入居開始の日から一年以内に次条第二項に規定する入居者が退去したときは、第一項の規定により抽出した入居補欠者のうちから入居の資格を調査して入居させるべき者を決定する。

4　知事は、心身障害者その他の規則で定める者のうち、その居住状態について特別の配慮が必要であると認める者については、前三項の規定にかかわらず、知事が割当てをした公営住宅に、別に定める方法により選考して入居させることができる。

（入居の手続）

第七条　知事は、公営住宅に入居させるべき者を決定したときは、当該者に入居の承認を与えなければならない。

2　前項の承認を受けた者（以下この章において「入居者」という。）は、知事の指定する日までに、次に掲げる手続をしなければならない。

一　請書（次条第一項の保証人を立てる場合にあっては、当該保証人が連署したものに限る。）を提出すること。

二　入居時における三月分の家賃に相当する金額の敷金を納付すること。

3　知事は、前項の手続を怠った入居者に対しては、第一項の承認を取り消すことができる。

（保証人等）

第八条　入居者は、保証人を立てなければならない。

2　前項の規定にかかわらず、入居者が保証人を立てることができないときは、家賃債務保証業者（賃貸住宅の賃借人の委託を受けて当該賃借人の家賃の支払その他の債務を保証することを業として行う者であって、知事が定める要件に該当するものをいう。）による当該入居者の家賃の支払その他の債務の保証（以下「機関保証」という。）をもってこれに代えることができる。

3　前二項の規定にかかわらず、知事は、特別の理由があると認めるときは、保証人を猶予することができる。

4　第一項の保証人は、独立の生計を営み、かつ、入居者と同程度以上の収入がある者で、次の各号のいずれかに該当するものでなければならない。

一　知事が別に定める区域内に居住し、又は勤務する者

二　入居者の親族である者

5　第一項の保証人は、入居者が家賃及び第十七条第一項の共益費の納付その他法又はこの条例の規定に基づく義務を履行しないときは、知事の指示に従い、当該入居者に代わってこれを履行し、又はその損害を賠償する責めを負わなければならない。

6　前各項に定めるもののほか、第一項の保証人及び第二項の機関保証に関し必要な事項は、規則で定める。

（家賃の額）

第九条　公営住宅の毎月の家賃の額は、毎年度、第十一条の規定による入居者からの収入の申告に基づき、近傍同種の住宅の家賃（第三項の規定により定められたものをいう。以下同じ。）以下で公営住宅法施行令（昭和二十六年政令第二百四十号。以下「令」という。）第二条に規定する方法により、知事が定める額とする。ただし、入居者からの収入の申告がない場合において、法第三十四条の規定による請求を行ったにもかかわらず、入居者がその請求に応じないときは、当該公営住宅の家賃は近傍同種の住宅の家賃とする。

2　令第二条第一項第四号に規定する数値は、規則で定める方法により、知事が定めるものとする。

3　第一項の近傍同種の住宅の家賃は、令第三条に規定する方法により、毎年度、知事が定めるものとする。

4　入居者が法第二十八条第一項の規定に該当する場合において当該公営住宅に引き続き入居しているときは、当該公営住宅の毎月の家賃の額は、第一項の規定にかかわらず、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入を勘案し、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、令第八条第二項に規定する方法により、知事が定める額とする。この場合において、第一項ただし書の規定は、入居者からの収入の申告がない場合について準用する。

5　入居者が法第二十九条第一項の規定に該当する場合において当該公営住宅に引き続き入居しているときは、当該公営住宅の毎月の家賃は、第一項及び前項の規定にかかわらず、近傍同種の住宅の家賃とする。

6　公営住宅に改良を施したこと等により、令第二条又は第三条に規定する家賃の算定方法における数値が変動する場合は、知事は、第一項及び前二項に規定する家賃の額を変更することができる。

（家賃の特例）

第十条　知事は、法第四十条第一項の規定により公営住宅の入居者を新たに整備された公営住宅に入居させる場合又は法第四十四条第三項の規定による公営住宅の用途の廃止による公営住宅の除却に伴い当該公営住宅の入居者を他の公営住宅に入居させる場合において、新たに入居する公営住宅の家賃が従前の公営住宅の最終の家賃を超えることとなり、当該入居者の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、前条第一項、第四項又は第五項の規定にかかわらず、令第十二条で定めるところにより、当該入居者の家賃を減額するものとする。

（収入の申告）

第十一条　入居者は、毎年度、知事に対し、公営住宅法施行規則（昭和二十六年建設省令第十九号）第七条に規定する方法により令第一条第三号に規定する収入を申告しなければならない。

（家賃の納付）

第十二条　第九条第一項に規定する家賃は、第七条第一項の承認をした日から当該公営住宅を退去した日（退去した日が明らかでないときは、知事が認定した日。以下同じ。）まで徴収する。

2　第九条第四項及び第五項に規定する家賃は、知事が指定する期間（当該期間中に明け渡したときは、当該明け渡した日までの間）、徴収する。

3　家賃は、毎月分を規則で定める日までに納付しなければならない。

4　入居者が新たに公営住宅に入居した場合又は公営住宅を退去若しくは明渡しをした場合において、その月の使用期間が一月に満たないときは、その月の家賃は、日割計算による。

（家賃等の減免及び徴収猶予）

第十三条　知事は、入居者が次の各号のいずれかに該当する場合において特に必要があると認めるときは、家賃若しくは敷金を減額し、若しくは免除し、又は徴収を猶予することができる。

一　収入が著しく低額であるとき。

二　病気にかかったとき。

三　災害により著しい損害を受けたとき。

四　前三号に掲げるもののほか、特別の事情があるとき。

（一時不在の承認）

第十四条　入居者は、次に掲げる場合は、あらかじめ知事の承認を受けなければならない。

一　同居を認められた者（以下「同居者」という。）のいる入居者が一年以上公営住宅を自ら使用しない場合

二　入居者及び全ての同居者が一月以上公営住宅を使用しない場合

（修繕費用の負担）

第十五条　次に掲げる費用は、入居者の負担とする。ただし、知事が入居者に負担させることが不適当であると認める場合は、この限りでない。

一　障子及びふすまの張り替え、ガラスのはめ替え、畳及び建具の修繕その他の軽微な修繕に要する費用

二　給水栓、点滅器その他の附帯施設の構造上重要でない部分の修繕に要する費用

三　集会所の修繕（主要構造部分に係る修繕を除く。）に要する費用

（入居者の費用負担）

第十六条　次に掲げる費用は、入居者の負担とする。

一　電気、ガス、水道及び下水道の使用料

二　し尿、ごみ及び排水の消毒、清掃及び処理に要する費用

三　共同灯等の電球及び共同水栓等のパッキンの取替えに要する費用

四　階段、廊下その他の共用部分の清掃及び樹木の手入れに要する費用

五　共同施設（駐車場を除く。）、昇降機、給水施設及び汚水処理施設の維持管理及び運営に要する費用

六　前各号に掲げるもののほか、公営住宅の使用上、当然入居者が負担しなければならない費用

（共益費の徴収等）

第十七条　知事は、前条各号の費用のうち、入居者の共通の利益を図るため特に必要があると認めて規則で定める費用を共益費として、規則で定めるところにより、入居者から徴収する。

2　第十二条第三項及び第四項の規定は、前項の共益費について準用する。

3　知事は、特別の理由があると認めるときは、第一項の共益費の全部又は一部を徴収しないことができる。

（公営住宅の明渡し）

第十八条　知事は、法第二十九条第一項、第三十二条第一項及び第三十八条第一項の場合のほか、入居者が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該入居者に対して、公営住宅の明渡しを請求することができる。

一　特定公共賃貸住宅、地域特別賃貸住宅又は共同施設を故意に損傷したとき。

二　失火等の過失により、府営住宅又は共同施設に著しい損害を生じさせたとき。

三　府営住宅又は共同施設の使用に関し府営住宅に入居している者の共同の利益に著しく反する行為をし、その是正のための知事の指示に従わなかったとき。

四　他に住宅を取得し、生活の本拠を移したとき。

五　暴力団員であることが判明したとき。

六　同居者が暴力団員であることが判明したとき。

2　知事は、法第二十七条第六項の承認を受けずに公営住宅に居住する同居者に対して、当該公営住宅の明渡しを請求することができる。

3　前二項の規定による請求を受けた入居者又は同居者は、速やかに、公営住宅を明け渡さなければならない。

（明渡しの費用）

第十九条　法第二十九条第五項、第三十二条第二項若しくは第三十八条第三項又は前条第三項の規定により、公営住宅を明け渡さなければならない者は、当該明渡しに要する費用及びそのために生じる全ての損害を負担しなければならない。

（高額所得者に対する金銭の徴収）

第二十条　知事は、法第二十九条第一項の規定により公営住宅の明渡しの請求を受けた者が同項の期限が到来しても当該公営住宅を明け渡さない場合には、同項の期限が到来した日の翌日から当該公営住宅を明け渡した日までの期間について、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の二倍に相当する額の金銭を徴収する。

2　第十三条の規定は、前項に規定する金銭について準用する。

（暴力団員に対する金銭の徴収）

第二十条の二　知事は、第十八条第一項第五号又は第六号の規定に該当することにより同項の規定による請求を行ったときは、当該請求を受けた者に対して、請求の日の翌日から当該公営住宅を明け渡した日までの期間について、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の二倍に相当する額の金銭を徴収する。

（高額所得者に係る明渡期限の延長）

第二十一条　法第二十九条第八項の条例で定める特別の事情は、次に掲げるものとする。

一　同居者が病気にかかっていること。

二　入居者又は同居者が災害により著しい損害を受けたこと。

三　入居者又は同居者が近い将来において定年退職する等の理由により、収入が著しく減少することが予想されること。

四　前三号に掲げるもの又は法第二十九条第八項に定める事情に準ずる特別の事情

（公営住宅の返還）

第二十二条　入居者が公営住宅を退去しようとするときは、次に掲げるところにより当該公営住宅を返還しなければならない。

一　退去の日の三十日前までに、知事にその旨を届け出て、当該公営住宅の検査を受けること。

二　第十五条及び第十六条の費用を清算すること。

三　法第二十七条第四項ただし書の規定により、模様替えし、又は増築した場合にあっては、入居者の負担において原形に復すること。

2　前項第三号に規定する場合において、原形に復することができないときは、知事の承認を得て現形のまま返還することができる。

（敷金の還付）

第二十三条　知事は、公営住宅の返還を受けたときは、敷金を還付する。この場合において、未納の家賃、第十七条第一項の共益費及び賠償金があるときは、これらを敷金から控除する。

2　敷金の額が、前項の規定による控除額に不足する場合は、退去しようとする入居者は、直ちに、その不足額を納付しなければならない。

3　敷金には、利息を付さない。

（期限付入居）

第二十三条の二　知事は、公営住宅並びにその存する区域及びその周辺の地域の状況を考慮して特に必要があると認める公営住宅への入居の期間について、十年を超えない範囲内において規則で定める期間に限ることができる。

2　第四条第一項から第三項までに定めるもののほか、知事は、前項の規定により入居の期間を限る公営住宅に入居しようとする者の資格を定めることができる。

3　第一項の規定により入居の期間を限る公営住宅に係る第七条第一項の入居の承認（以下「期限付入居承認」という。）は、その更新がなく、期間の満了によってその効力を失う。

4　知事は、期限付入居承認をしようとするときは、入居予定者に対し、規則で定めるところにより、前項に定める事項について説明するものとする。

5　前項の規定による説明を受けた入居予定者は、規則で定めるところにより、当該説明を受けた旨を証する書面を知事に提出しなければならない。

6　知事は、期限付入居承認をした場合においては、その期間の満了の一年前から六月前までの間に入居者に対し、規則で定めるところにより、期間の満了により期限付入居承認が効力を失う旨の通知を行うものとする。

7　期限付入居承認に係る入居者は、その期間の満了時に公営住宅を明け渡さなければならない。

第四章　社会福祉法人等による公営住宅の使用

（使用の許可）

第二十四条　法第四十五条第一項の規定により、公営住宅を使用しようとする者は、知事の許可を受けなければならない。

（使用料等）

第二十五条　前条の規定により公営住宅の使用の許可を受けた者（以下この章において「社会福祉法人等」という。）は、近傍同種の住宅の家賃以下で知事が定める額の使用料を納付しなければならない。

2　前項の使用料は、前条の使用許可に係る使用期間、徴収する。

3　社会福祉法人等は、使用開始時における三月分の使用料に相当する金額の保証金を、知事の指定する日までに、納付しなければならない。

（報告の請求）

第二十六条　知事は、必要があると認めるときは、社会福祉法人等に対して、当該公営住宅の使用状況を報告させることができる。

（使用許可の取消し）

第二十七条　知事は、次の各号のいずれかに該当するときは、第二十四条の許可を取り消すことができる。

一　社会福祉法人等が使用許可の条件に違反したとき。

二　公営住宅の適正かつ合理的な管理に支障があると認めるとき。

（準用）

第二十八条　第十二条第三項及び第四項、第十五条から第十七条まで、第二十二条、第二十三条並びに第五十一条の規定は、社会福祉法人等による公営住宅の使用について準用する。この場合において、次の表の上欄に掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

第十二条第三項	家賃	使用料
第十二条第四項	入居者	社会福祉法人等
	に入居	を使用
	家賃	使用料
第十五条、第十六条	入居者	社会福祉法人等
第十七条第一項	前条各号	第二十八条において準用する第十六条各号
	入居者	社会福祉法人等
第二十二条	入居者	社会福祉法人等
	第十五条及び第十六条	第二十八条において準用する第十五条及び第十六条
	法第二十七条第四項ただし書の規定により	知事の承認を得て
第二十三条見出し	敷金	第二十五条第三項の保証金

第二十三条第一項	敷金	第二十五条第三項の保証金
	家賃、第十七条第一項	使用料、第二十八条において準用する第十七条第一項
第二十三条第二項及び第三項	敷金	第二十五条第三項の保証金
	入居者	社会福祉法人等
第五十一条	入居者	社会福祉法人等
	第二十二条第一項第三号（第三十九条において準用する場合、第四十三条において準用する場合を含む。）	第二十八条において準用する第二十二条第一項第三号

第五章　特定公共賃貸住宅の管理

（入居の資格）

第二十九条　特定公共賃貸住宅に入居しようとする者は、次に掲げる条件のいずれをも具備する者でなければならない。

一　同居しようとする親族があること。ただし、知事が必要と認めるときは、この限りでない。

二　規則で定める基準の所得がある者であること。

三　自ら居住するために住宅を必要としている者であること。

四　独立の生計を営んでいること。

五　過去において府営住宅に入居していた者にあっては、現に家賃の未納がなく、かつ、規則で定める不正な使用をしたことがないこと。

六　暴力団員でないこと。

七　同居しようとする親族が暴力団員でないこと。

2　前項に定めるもののほか、知事は、規則で定める特定公共賃貸住宅について、特に必要があると認めるときは、当該特定公共賃貸住宅に入居しようとする者の資格を別に定めることができる。

（入居しようとする者の募集方法）

第三十条　知事は、災害、不良住宅の撤去、法第二条第十五号に規定する公営住宅建替事業による公営住宅の除却その他規則で定める特別の事由がある場合において特定の者を特定公共賃貸住宅に入居させるときを除くほか、特定公共賃貸住宅に入居しようとする者を公募しなければならない。

2　前項の規定による公募の方法は、規則で定める。

（家賃の額）

第三十一条　特定公共賃貸住宅の家賃の額は、規則で定めるところにより、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成五年建設省令第十六号。以下「省令」という。）第二十条第一項及び第二項に定める算定方法に準じて算出した額の範囲内において、当該特定公共賃貸住宅の近傍同種の住宅の家賃水準を考慮して、知事が定める額とする。

2　知事は、前項の規定により家賃の額を定めたときは、これを公示しなければならない。

（家賃の減額）

第三十二条　知事は、規則で定める期間に限り、第三十九条において準用する第七条第一項の承認を受けた者（以下この章において「入居者」という。）の家賃負担の軽減を図るため、期限を定めて、前条第一項の家賃の額（第三十四条第一項の規定により家賃の額を変更した場合を含む。）のうち、入居者の所得の区分に応じて規則で定める額を減額することができる。

2　前項の規定による家賃の減額を受けようとする者は、規則で定めるところにより知事に申請しなければならない。

（家賃の減免及び徴収猶予）

第三十三条　知事は、入居者が災害により著しい損害を受けたことその他特別の事情がある場合において特に必要があると認めるときは、家賃を減額し、若しくは免除し、又は家賃の徴収を猶予することができる。

（家賃の額の変更）

第三十四条　知事は、次の各号のいずれかに該当する場合は、規則で定めるところにより、省令第二十条及び第二十一条に定める算定方法に準じて算出した額の範囲内において、当該特定公共賃貸住宅の近傍同種の住宅の家賃水準を考慮して、第三十一条第一項の家賃の額を変更することができる。

一　物価の変動に伴い家賃を変更する必要があると認めるとき。

二　特定公共賃貸住宅相互の間における家賃の均衡上必要があると認めるとき。

三　特定公共賃貸住宅について改良を施したとき。

2　第三十一条第二項の規定は、前項の規定により家賃の額を変更した場合について準用する。

（入居者の保管義務）

第三十五条　入居者は、特定公共賃貸住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。

2　入居者は、特定公共賃貸住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならない。

3　入居者は、特定公共賃貸住宅の用途を変更してはならない。ただし、知事の承認を得たときは、他の用途に併用することができる。

4　入居者は、特定公共賃貸住宅を模様替えし、又は増築してはならない。ただし、知事の承認を得たときは、この限りでない。

（同居の承認）

第三十六条　入居者は、当該入居者の入居の際に同居した親族以外の者を同居させようとするときは、規則で定めるところにより、知事の承認を受けなければならない。

（入居者の地位の承継）

第三十七条　入居者が死亡し、又は特定公共賃貸住宅を退去した場合において、その死亡時又は退去時における同居者は、規則で定めるところにより、知事の承認を得て当該入居者の地位を承継することができる。

2　前項の承認を受けずに同項の特定公共賃貸住宅に居住する同居者は、速やかに、当該特定公共賃貸住宅を明け渡さなければならない。

（特定公共賃貸住宅の明渡し）

第三十八条　知事は、入居者が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該入居者に対して、特定公共賃貸住宅の明渡しを請求することができる。

一　不正の行為によって入居したとき。

二　家賃を三月以上滞納したとき。

三　府営住宅又は共同施設を故意に損傷したとき。

四　失火等の過失により、府営住宅又は共同施設に著しい損害を生じさせたとき。

五　府営住宅又は共同施設の使用に関し府営住宅に入居している者の共同の利益に著しく反する行為をし、その是正のための知事の指示に従わなかったとき。

六　他に住宅を取得し、生活の本拠を移したとき。

七　暴力団員であることが判明したとき。

八　同居者が暴力団員であることが判明したとき。

九　この条例の規定に違反したとき。

2　前項の規定による請求を受けた入居者は、速やかに、特定公共賃貸住宅を明け渡さなければならない。

（準用）

第三十九条　第五条から第八条まで（第六条第一項ただし書及び第八条第三項を除く。）、第十二条（第二項を除く。）、第十四条から第十七条まで、第十九条、第二十条の二、第二十二条及び第二十三条の規定は、特定公共賃貸住宅について準用する。この場合において、次の表の上欄に掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

第五条第一項	公営住宅	特定公共賃貸住宅
第六条第一項	前条第一項	第三十九条において準用する第五条第一項
	公営住宅	特定公共賃貸住宅
第六条第三項	公営住宅	特定公共賃貸住宅
	次条第二項	第三十九条において準用する第七条第二項
第六条第四項、第七条第一項	公営住宅	特定公共賃貸住宅
第七条第二項第一号	次条第一項	第三十九条において準用する第八条第一項
第七条第二項第二号	入居時における三月分の家賃に相当する金額	三月分の家賃に相当する金額の範囲内において規則で定める額
第八条第四項	収入	所得
第八条第五項	第十七条第一項の共益費の納付その他法又は	第三十九条において準用する第十七条第一項の共益費の納付その他
第十二条第一項	第九条第一項に規定する	特定公共賃貸住宅の
	第七条第一項	第三十九条において準用する第七条第一項
第十二条第四項、第十四条、第十六条第六号	公営住宅	特定公共賃貸住宅
第十七条第一項	前条各号	第三十九条において準用する第十六条各号
第十九条	法第二十九条第五項、第三十二条第二項若しくは第三十八条第三項又は前条第三項	第三十七条第二項又は第三十八条第二項
	公営住宅	特定公共賃貸住宅
第二十条の二	第十八条第一項第五号又は第六号	第三十八条第一項第七号又は第八号
	公営住宅	特定公共賃貸住宅
	近傍同種の住宅の家賃	家賃

第二十二条見出し並びに第一項各号列記以外の部分及び第一号	公営住宅	特定公共賃貸住宅
第二十二条第一項第二号	第十五条及び第十六条	第三十九条において準用する第十五条及び第十六条
第二十二条第一項第三号	法第二十七条第四項ただし書	第三十五条第四項ただし書
第二十三条第一項	公営住宅	特定公共賃貸住宅
	第十七条第一項	第三十九条において準用する第十七条第一項

第六章　地域特別賃貸住宅の管理

（入居の資格）

第四十条　地域特別賃貸住宅に入居しようとする者は、次に掲げる条件のいずれをも具備する者でなければならない。

一　同居しようとする親族があること。ただし、知事が必要と認めるときは、この限りでない。

二　規則で定める基準の収入がある者であること。

三　現に住宅に困窮していることが明らかな者であること。

四　独立の生計を営んでいること。

五　過去において府営住宅に入居していた者にあっては、現に家賃の未納がなく、かつ、規則で定める不正な使用をしたことがないこと。

六　暴力団員でないこと。

七　同居しようとする親族が暴力団員でないこと。

2　前項に定めるもののほか、知事は、規則で定める地域特別賃貸住宅について、特に必要があると認めるときは、当該地域特別賃貸住宅に入居しようとする者の資格を別に定めることができる。

（家賃の額）

第四十一条　地域特別賃貸住宅の家賃の額は、規則で定めるところにより、公営住宅法の一部を改正する法律（平成八年法律第五十五号）による改正前の公営住宅法（以下「旧法」という。）第十二条第一項の月割額の算定方法に準じて算出した月割額に、一月当たりの交付金相当額及び空家等損失引当金（空家等による損失を補填（補塡）するため規則で定めるところにより算出した額をいう。以下同じ。）を加えた額の範囲内において、知事が定める額とする。

2　知事は、前項の規定により家賃の額を定めたときは、これを公示しなければならない。

（家賃の額の変更）

第四十二条　知事は、次の各号のいずれかに該当する場合は、規則で定めるところにより、旧法第十三条第三項の月割額の算定方法に準じて算出した月割額に、一月当たりの交付金相当額及び空家等損失引当金を加えた額の範囲内において、第四十一条第一項の家賃の額を変更することができる。

一　物価の変動に伴い家賃を変更する必要があると認めるとき。

二　地域特別賃貸住宅相互の間における家賃の均衡上必要があると認めるとき。

三　地域特別賃貸住宅について改良を施したとき。

2　第四十一条第二項の規定は、前項の規定により家賃の額を変更した場合について準用する。

（準用）

第四十三条　第五条から第八条（第三項を除く。）まで、第十二条（第二項を除く。）、第十四条から第十七条まで、第十九条、第二十条の二、第二十二条、第二十三条、第三十条、第三十二条、第三十三条及び第三十五条から第三十八条までの規定は、地域特別賃貸住宅について準用する。この場合において、次の表の上欄に掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

第五条第一項	公営住宅	地域特別賃貸住宅
第六条第一項	前条第一項	第四十三条において準用する第五条第一項
	公営住宅	地域特別賃貸住宅
	次条第二項	第四十三条において準用する第七条第二項
第六条第三項	公営住宅	地域特別賃貸住宅
	次条第二項	第四十三条において準用する第七条第二項
第六条第四項、第七条第一項	公営住宅	地域特別賃貸住宅
第七条第二項第一号	次条第一項	第四十三条において準用する第八条第一項
第七条第二項第二号	入居時における三月分の家賃に相当する金額	三月分の家賃に相当する金額の範囲内において規則で定める額
第八条第五項	第十七条第一項の共益費の納付その他法又は	第四十三条において準用する第十七条第一項の共益費の納付その他
第十二条第一項	第九条第一項に規定する	地域特別賃貸住宅の
	第七条第一項	第四十三条において準用する第七条第一項
第十二条第四項、第十四条、第十六条第六号	公営住宅	地域特別賃貸住宅
第十七条第一項	前条各号	第四十三条において準用する第十六条各号
第十九条	法第二十九条第五項、第三十二条第二項若しくは第三十八条第三項又は前条第三項	第四十三条において準用する第三十七条第二項及び第三十八条第二項
	公営住宅	地域特別賃貸住宅
第二十条の二	第十八条第一項第五号又は第六号	第四十条第一項第六号又は第七号
	公営住宅	地域特別賃貸住宅
	近傍同種の住宅の家賃	家賃
第二十二条見出し並びに第一項各号列記以外の部分及び第一号	公営住宅	地域特別賃貸住宅
第二十二条第一項第二号	第十五条及び第十六条	第四十三条において準用する第十五条及び第十六条
第二十二条第一項第三号	法第二十七条第四項ただし書	第四十三条において準用する第三十五条第四項ただし書
第二十三条第一項	公営住宅	地域特別賃貸住宅
	第十七条第一項	第四十三条において準用する第十七条第一項
第三十条第一項	特定公共賃貸住宅	地域特別賃貸住宅
第三十二条第一項	第三十九条	第四十三条
	前条第一項	第四十一条第一項
	第三十四条第一項	第四十二条第一項
	所得	収入
第三十五条、第三十七条、第三十八条	特定公共賃貸住宅	地域特別賃貸住宅

第七章　駐車場の管理

（利用者の資格）

第四十四条　駐車場を利用しようとする者は、府営住宅の入居者又は同居者であって規則で定める資格を有する者でなければならない。

2　知事は、特に必要があると認めるときは、前項の規定にかかわらず、駐車場を利用しようとする者の資格を別に定めることができる。

（利用の申込み）

第四十五条　前条に規定する資格を有する者で駐車場を利用しようとするものは、規則で定めるところにより、利用の申込みをしなければならない。

（利用者の決定）

第四十六条　知事は、前条の申込みをした者の数が利用させるべき駐車場の区画数を超える場合は、別に定めるところにより、公正な方法で選考して当該駐車場を利用させるべき者を決定する。ただし、駐車場を利用しようとする者が身体障害者である場合その他特別な事由がある場合で、知事が駐車場の利用が必要であると認めるときは、知事は、特定の者に知事が指定する駐車場を利用させることができる。

2　知事は、駐車場を利用させるべき者を決定したときは、当該者に利用の承認を与えなければならない。

（駐車場の明渡し）

第四十七条　知事は、前条第二項の承認を受けた者（以下「利用者」という。）が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該利用者に対して、駐車場の明渡しを請求することができる。

一　不正の行為により利用承認を受けたとき。

二　第四十四条に規定する利用者の資格を失ったとき。

三　駐車場使用料を三月以上滞納したとき。

四　暴力団員であることが判明したとき。

五　前各号に掲げるもののほか、駐車場の管理上必要があると認めるとき。

2　前項の規定による請求を受けた利用者は、速やかに、駐車場を明け渡さなけれ

ばならない。

（明渡しの費用）

第四十八条　前条第二項の規定により、駐車場を明け渡さなければならない者は、当該明渡しに要する費用及びそのために生じる全ての損害を負担しなければならない。

（暴力団員に対する金銭の徴収）

第四十八条の二　知事は、第四十七条第一項第四号の規定に該当することにより同項の規定による請求を行ったときは、当該請求を受けた者に対して、請求の日の翌日から当該駐車場を明け渡した日までの期間について、毎月、駐車場使用料の額の二倍に相当する額の金銭を徴収する。

（駐車場使用料及び保証金等）

第四十九条　利用者は、一月につき一万三千円以内で当該駐車場の近傍同種の駐車場の料金水準を考慮して規則で定める額の駐車場使用料を納付しなければならない。

2　利用者は、当該駐車場の利用開始時における三月分の駐車場使用料に相当する額の保証金を納付しなければならない。

3　知事は、特別の理由があると認めるときは、駐車場使用料を減額し、又は免除することができる。

4　知事は、利用者が駐車場を返還したときは、規則で定めるところにより、第二項の保証金を還付する。

第八章　雑則

（立入検査等）

第五十条　知事は、府営住宅の管理上必要があると認めるときは、府営住宅監理員に府営住宅に立ち入り、検査をさせ、又は第七条第一項の承認を受けた者、第三十九条において準用する第七条第一項の承認を受けた者若しくは第四十三条において準用する第七条第一項の承認を受けた者（以下この章において「入居者」という。）又は第二十四条の許可を受けた公営住宅を現に居住の用に使用する者（以下この章において「現使用者」という。）に対して必要な指示をさせることができる。

2　府営住宅監理員は、前項の規定により、現に居住の用に供している府営住宅に立ち入ろうとするときは、あらかじめ当該府営住宅の入居者又は現使用者の承諾を得なければならない。

3　第一項の規定により立入検査をする府営住宅監理員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

（警察本部長からの意見聴取）

第五十条の二　知事は、必要があると認めるときは、府営住宅の入居予定者及び入居補欠者並びにこれらの者と同居しようとする親族、入居者が同居させようとする者（当該入居者の入居の際に同居した親族以外の者に限る。）並びに駐車場の利用の申込みをした者が暴力団員であるかどうかについて、警察本部長の意見を聴くものとする。

2　知事は、特に必要があると認めるときは、入居者及び同居者並びに利用者が暴力団員であるかどうかについて、警察本部長の意見を聴くことができる。

（賠償）

第五十一条　入居者は、自己の責めに帰すべき理由によって府営住宅及び共同施設を損傷し、又は滅失させたときは、直ちに、これらを原状に回復し、又は当該損傷若しくは滅失によって生じた損害を賠償しなければならない。

2　入居者は、第二十二条第一項第三号（第三十九条において準用する場合及び第四十三条において準用する場合を含む。）の規定に違反して府営住宅を退去し、府に損害を与えたときは、これを賠償しなければならない。

（過料）

第五十二条　入居者が詐欺その他不正の行為により家賃の全部又は一部の徴収を免れたときは、その徴収を免れた金額の五倍に相当する金額（当該五倍に相当する金額が五万円を超えないときは、五万円とする。）以下の過料に処する。

（管理の代行）

第五十三条　知事は、公営住宅又は共同施設の管理に関する事務（第五十五条の規定により指定管理者に行わせることとした業務を除く。）のうち、法第三章の規定による管理（家賃の決定並びに家賃、敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免に関することを除く。以下この条及び次条において同じ。）を大阪府住宅供給公社（以下「公社」という。）に行わせることができる。

2　知事は、前項の規定により公営住宅又は共同施設の管理を行わせる場合においては、次に掲げる権限を公社に行わせることができる。

一　法第二十二条第一項の規定により特定の者を公営住宅に入居させ、又は入居者を公募すること。

二　法第二十五条第一項の規定により実情を調査し、若しくは入居者を決定し、又は同条第二項の規定により入居者に通知すること。

三　法第二十七条第三項から第六項までの規定による入居者又は同居者に対する承認をすること。

四　法第二十九条第一項の規定により入居者に対し明渡しを請求し、又は同条第八項の規定により期限を延長すること。

五　法第三十条第一項の規定によるあっせん等をすること。

六　法第三十二条第一項の規定により入居者に対し明渡しを請求し、又は同条第五項若しくは第六項の規定により入居者に通知すること。

七　法第三十三条第一項の規定により公営住宅監理員を置き、又は同条第二項の規定により公営住宅監理員を命ずること。

八　法第三十四条の規定により法第二十九条第一項の規定による明渡しの請求又は法第三十条第一項の規定によるあっせん等に関し入居者の収入の状況について報告を求め、又は書類を閲覧させ、若しくはその内容を記録させることを求めること。

（準用）

第五十四条　第四条から第七条まで、第十二条、第十四条、第十八条、第十九条、第二十二条、第二十三条の二、第四十四条から第四十八条まで及び第五十条から第五十一条までの規定は、前条第一項の規定により公社に管理を行わせる場合について準用する。この場合において、次の表の上欄に掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

第四条第四項	知事	第五十三条第一項の公社（以下「公社」という。）
第五条第一項及び第二項	知事	公社
第六条第一項	知事	公社
	前条第一項	第五十四条において準用する第五条第一項
	次条第二項	第五十四条において準用する第七条第二項
第六条第二項	知事	公社
第六条第三項	知事	公社
	次条第二項	第五十四条において準用する第七条第二項
第六条第四項、第七条	知事	公社
第十二条第一項	第七条第一項	第五十四条において準用する第七条第一項
第十四条、第十八条第一項及び第二項	知事	公社
第十九条	前条第三項	第五十四条において準用する第十八条第三項
第二十二条、第二十三条の二第一項及び第二項	知事	公社
第二十三条の二第三項	第七条第一項	第五十四条において準用する第七条第一項
第二十三条の二第四項から第六項まで、第四十四条第二項	知事	公社
第四十五条	前条	第五十四条において準用する第四十四条
第四十六条	知事	公社
	前条	第五十四条において準用する第四十五条
第四十七条第一項各号列記以外の部分	知事	公社
	前条第二項	第五十四条において準用する第四十六条第二項
第四十七条第一項第二号	第四十四条	第五十四条において準用する第四十四条
第四十八条	前条第二項	第五十四条において準用する第四十七条第二項
第五十条第一項	知事	公社
	第七条第一項の承認を受けた者、第三十九条において準用する第七条第一項の承認を受けた者若しくは第四十三条において準用する第七条第一項の承認を受けた者（以下この章において「入居者」という。）又は第二十四条の許可を受けた公営住宅を現に居住の用に使用する者（以下この章において「現使用者」という。）	第五十四条において準用する第七条第一項の承認を受けた者（以下この章において「入居者」という。）
第五十条第二項	入居者又は現使用者	入居者

第五十条の二	知事	公社
第五十一条第二項	第三十九条において準用する場合及び第四十三条において準用する場合	第三十九条において準用する場合、第四十三条において準用する場合及び第五十四条において準用する場合

（指定管理者による管理）

第五十五条　知事は、法人その他の団体であって知事が指定するもの（以下「指定管理者」という。）に、府営住宅又は共同施設の管理に関する業務のうち、次に掲げるものを行わせることができる。

一　第三十九条において準用する第五条第一項の募集その他の特定公共賃貸住宅又は地域特別賃貸住宅（以下「特定公共賃貸住宅等」という。）の利用に関する業務

二　府営住宅又は共同施設の維持及び補修に関する業務

三　前二号に掲げるもののほか、知事が特に必要と認める業務

（指定管理者の公募）

第五十六条　知事は、府営住宅又は共同施設について、第五十八条第一項の規定による指定をしようとするときは、規則で定めるところにより、公募しなければならない。ただし、知事が特別の理由があると認めるときは、この限りでない。

（指定管理者予定者の指名）

第五十六条の二　知事は、特定公共賃貸住宅等について、第五十八条第二項の規定による指定をしようとするときは、指定管理者の予定者として、一の法人その他の団体を指名するものとする。

（指定管理者の指定の申請）

第五十七条　次条第一項の規定による指定を受けようとするものは、第五十六条の規定による公募等に応じて、規則で定めるところにより、知事に申請しなければならない。

2　前条の規定による指名を受けたものは、次条第二項の規定による指定を受けようとするときは、規則で定めるところにより、知事に申請しなければならない。

（指定管理者の指定）

第五十八条　知事は、前条第一項の規定による申請をしたもののうち、次に掲げる基準（公営住宅又は共同施設については、第一号に掲げる基準を除く。）のいずれにも適合し、かつ、第五十五条各号に掲げる業務（公営住宅又は共同施設については、同条第一号に掲げる業務を除く。第三号において同じ。）を最も適正かつ確実に行うことができると認めるものを指定管理者として指定するものとする。

一　特定公共賃貸住宅等の平等な利用が確保されるように適切な管理を行うことができること。

二　府営住宅又は共同施設の効用を最大限に発揮するとともに、その管理に係る経費の縮減を図ることができること。

三　第五十五条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができる能力及び財政的基礎を有すること。

四　前三号に掲げるもののほか、府営住宅又は共同施設の管理を適正かつ確実に行うことができることを判断するために必要なものとして規則で定める基準に適合するものであること。

2　知事は、前条第二項の規定による申請をしたものが前項各号に掲げる基準のいずれにも適合すると認めるときは、指定管理者として指定するものとする。

3　知事は、第一項の規定による指定をしようとするときは、あらかじめ、大阪府営住宅指定管理者選定委員会の意見を聴かなければならない。ただし、緊急の必要がある場合その他知事が特別の理由があると認めるときは、この限りでない。

（指定管理者の指定の公示等）

第五十九条　知事は、前条第一項又は第二項の規定による指定をしたときは、当該指定管理者の名称及び住所並びに指定期間を公示しなければならない。

2　指定管理者は、その名称又は住所を変更しようとするときは、あらかじめ、知事にその旨を届け出なければならない。

3　知事は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（指定管理者の業務の実施状況等の評価）

第五十九条の二　知事は、指定管理者が行う第五十五条各号に掲げる業務の実施状況等に関する評価を行わなければならない。ただし、知事が特別の理由があると認めるときは、この限りでない。

2　知事は、前項の規定により評価を行うときは、大阪府営住宅指定管理者評価委員会の意見を聴かなければならない。ただし、知事が特別の理由があると認めるときは、この限りでない。

（指定管理者の指定の取消し等）

第六十条　知事は、指定管理者が次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

一　管理の業務又は経理の状況に関する知事の指示に従わないとき。

二　第五十八条第一項各号に掲げる基準（公営住宅又は共同施設については、同項第一号に掲げる基準を除く。）に適合しなくなったと認めるとき。

三　前二号に掲げるもののほか、当該指定管理者による管理の継続をすることが適当でないと認めるとき。

2　知事は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

（準用）

第六十一条　第二十九条、第三十条、第三十二条、第三十五条から第三十八条まで、第五十条の二、第三十九条において準用する第五条から第八条まで、第十二条、第十四条、第十九条及び第二十二条、第四十三条において準用する第六条から第八条まで、第十二条、第十四条、第十九条、第二十二条、第三十二条及び第三十五条から第三十八条まで並びに第五十一条の規定は、第五十五条の規定により指定管理者に同条各号の業務を行わせる場合について準用する。この場合において、次の表の上欄に掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

第二十九条第一項第一号	知事	第五十五条の指定管理者（以下「指定管理者」という。）
第二十九条第二項、第三十条第一項	知事	指定管理者
第三十二条第一項	第七条第一項	第六十一条において準用する第三十九条において準用する第七条第一項
第三十五条第三項及び第四項、第三十六条、第三十七条第一項、第三十八条第一項第五号、第三十九条において準用する第五条第一項及び第二項	知事	指定管理者
第三十九条において準用する第六条第一項	知事	指定管理者
	第三十九条において準用する第五条第一項	第六十一条において準用する第三十九条において準用する第五条第一項
第三十九条において準用する第六条第二項	知事	指定管理者
第三十九条において準用する第六条第三項	知事	指定管理者
	第三十九条において準用する第七条第二項	第六十一条において準用する第三十九条において準用する第七条第二項
第三十九条において準用する第六条第四項、第三十九条において準用する第七条第一項	知事	指定管理者
第三十九条において準用する第七条第二項	知事	指定管理者
	第三十九条において準用する第八条第一項	第六十一条において準用する第三十九条において準用する第八条第一項
第三十九条において準用する第七条第三項、第三十九条において準用する第八条第四項第一号	知事	指定管理者
第三十九条において準用する第十二条第一項	第三十九条において準用する第七条第一項	第六十一条において準用する第三十九条において準用する第七条第一項
第三十九条において準用する第十四条	知事	指定管理者
第三十九条において準用する第十九条	第三十七条第二項又は第三十八条第二項	第六十一条において準用する第三十七条第二項又は第三十八条第二項
第三十九条において準用する第二十二条第一項第一号	知事	指定管理者
第三十九条において準用する第二十二条第一項第三号	第三十五条第四項ただし書	第六十一条において準用する第三十五条第四項ただし書
第三十九条において準用する第二十二条第二項	知事	指定管理者
第四十三条において準用する第六条第一項及び第三項	第四十三条において準用する第七条第二項	第六十一条において準用する第四十三条において準用する第七条第二項

第四十三条において準用する第七条第二項第一号	第四十三条において準用する第八条第一項	第六十一条において準用する第四十三条において準用する第八条第一項
第四十三条において準用する第八条第四項第一号	知事	指定管理者
第四十三条において準用する第十二条第一項	第四十三条において準用する第七条第一項	第六十一条において準用する第四十三条において準用する第七条第一項
第四十三条において準用する第十四条	知事	指定管理者
第四十三条において準用する第十九条	第四十三条において準用する第三十七条第二項及び第三十八条第二項	第六十一条において準用する第四十三条において準用する第三十七条第二項及び第三十八条第二項
第四十三条において準用する第二十二条第一項第一号	知事	指定管理者
第四十三条において準用する第二十二条第一項第三号	第四十三条において準用する第三十五条第四項ただし書	第六十一条において準用する第四十三条において準用する第三十五条第四項ただし書
第四十三条において準用する第二十二条第二項	知事	指定管理者
第四十三条において準用する第三十二条	第四十三条において準用する第七条第一項	第六十一条において準用する第四十三条において準用する第七条第一項
第四十三条において準用する第三十五条第三項及び第四項、第四十三条において準用する第三十六条、第四十三条において準用する第三十七条第一項、第四十三条において準用する第三十八条第一項第五号、第五十条の二	知事	指定管理者
第五十一条	第三十九条において準用する場合及び第四十三条において準用する場合	第三十九条において準用する場合、第四十三条において準用する場合及び第六十一条において準用する場合

（委任）

第六十二条　この条例に定めるもののほか、府営住宅及び共同施設に関し必要な事項は、知事が定める。

附　則

1　この条例は、公布の日から起算して五日を経過した日から施行する。

2　大阪府営住宅使用条例（昭和二十二年大阪府条例第九号。以下「旧条例」という。）は、廃止する。

3　府営住宅を除き府が建設し賃貸する住宅及びその附帯施設（開拓者住宅、引揚者住宅その他特に定めのあるものを除く。）の管理については、法、令及びこの条例に定める管理の例による。

4　この条例施行の際、現に府営住宅及び前項の住宅の使用について旧条例の定めるところにより得た知事の許可並びに前項の住宅について旧条例の定めるところにより知事の定めた家賃は、それぞれこの条例の定めるところにより得た知事の承認並びに知事の定めた家賃とみなす。

附　則（昭和三五年条例第一五号）

（施行期日）

1　この条例は、公布の日から施行する。

（経過措置）

2　この条例施行の際現に決定されている家賃については、この条例による改正後の第七条の規定にかかわらず、当分の間、なお従前の例による。

3　この条例による改正後の第八条の二第一項の規定の適用については、昭和三十四年六月一日現に府営住宅に入居している者は、同日に当該府営住宅に入居したものとみなす。

附　則（昭和三七年条例第三七号）

この条例は、公布の日から施行する。

附　則（昭和四〇年条例第二五号）

この条例は、昭和四十年四月一日から施行する。ただし、第八条の二第二項第二号の改正規定は、昭和四十年十二月一日から施行する。

附　則（昭和四一年条例第五二号）

この条例は、昭和四十二年一月一日から施行する。

附　則（昭和四四年条例第二二号）

この条例は、昭和四十四年四月一日から施行する。

附　則（昭和四五年条例第二四号）

この条例は、昭和四十五年四月一日から施行する。

附　則（昭和四六年条例第二二号）

この条例は、昭和四十六年四月一日から施行する。

附　則（昭和四七年条例第二六号）

この条例は、昭和四十七年四月一日から施行する。

附　則（昭和四八年条例第三五号）

この条例は、昭和四十八年四月一日から施行する。

附　則（昭和四九年条例第二〇号）

この条例は、昭和四十九年四月一日から施行する。

附　則（昭和四九年条例第四八号）

この条例は、昭和五十年二月一日から施行する。

附　則（昭和五〇年条例第一七号）

この条例は、昭和五十年四月一日から施行する。

附　則（昭和五二年条例第一一号）

この条例は、昭和五十二年四月一日から施行する。

附　則（昭和五五年条例第一八号）

（施行期日）

1　この条例は、昭和五十五年四月一日から施行する。

（経過措置）

2　この条例の施行の日から昭和五十五年五月一日までの間において府営住宅を退去しようとする入居者に対する改正後の大阪府営住宅管理条例第十三条第一項第一号の規定の適用については、同号中「退去の日の三十日前までに」とあるのは、「退去の日の五日前までに」とする。

附　則（昭和五七年条例第一四号）

この条例は、昭和五十七年四月一日から施行する。

附　則（昭和五七年条例第二七号）

この条例は、昭和五十七年八月一日から施行する。

附　則（昭和六〇年条例第三九号）

この条例は、昭和六十一年四月一日から施行する。

附　則（昭和六一年条例第二八号）

この条例は、昭和六十一年七月一日から施行する。

附　則（昭和六二年条例第二号）

この条例は、昭和六十二年四月一日から施行する。

附　則（平成二年条例第二九号）

（施行期日）

1　この条例は、平成二年十一月一日から施行する。

（経過措置）

2　この条例の施行の際現に改正前の大阪府営住宅条例第三条の規定により設置されている共同施設は、改正後の大阪府営住宅条例（以下「新条例」という。）の規定の適用については、新条例第三条の規定により設置された共同施設とみなす。

附　則（平成三年条例第一五号）

この条例は、平成三年四月一日から施行する。

附　則（平成五年条例第三一号）

（施行期日）

1　この条例は、平成五年十一月一日から施行する。
（経過措置）
2　この条例の施行の日前に府営住宅の入居の募集が開始された場合における当該募集に応じて入居の申込みをした者に係る入居の資格については、改正後の大阪府営住宅条例の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附　則（平成六年条例第四四号）
この条例は、公布の日から施行する。

附　則（平成九年条例第二七号）
（施行期日）
1　この条例は、平成九年四月一日から施行する。
（経過措置）
2　この条例施行の際現に改正前の大阪府営住宅条例（以下「旧条例」という。）第三条の規定により設置されている共同施設は、改正後の大阪府営住宅条例（以下「新条例」という。）の規定の適用については、新条例第三条の規定により設置された共同施設とみなす。
3　この条例の施行の日の前日に旧条例に基づいて管理している住宅（特定公共賃貸住宅及び地域特別賃貸住宅を除く。）又は共同施設及びこの条例の施行の日以後において旧法の規定に基づいて供給された公営住宅若しくは共同施設（駐車場を除く。）については、平成十年三月三十一日までの間は、新条例第二章（第四条第三項、第八条第一項及び同条第二項第一号を除く。）の規定は適用せず、旧条例第二章（第四条第一項第二号及び第三号並びに第八条第一項及び第二項第一号を除く。）及び別表の規定は、なおその効力を有する。
4　新条例第九条第一項、第四項又は第五項の規定による家賃の決定に関し必要な手続その他の行為は、前項の住宅及び公営住宅又は共同施設については同項の規定にかかわらず平成十年三月三十一日以前においても、新条例の例によりすることができる。
5　平成十年四月一日において現に附則第三項の住宅及び公営住宅に入居している者の平成十年度から平成十二年度までの各年度の家賃の額は、その者に係る新条例第九条第一項本文又は第十三条の規定による家賃の額が旧条例第九条、第十一条又は第十二条の規定による家賃の額を超える場合にあっては新条例第九条第一項本文又は第十三条の規定による家賃の額から旧条例第九条、第十一条又は第十二条の規定による家賃の額を控除して得た額に次の表の上欄に掲げる年度の区分に応じ同表の下欄に定める負担調整率を乗じて得た額に、旧条例第九条、第十一条又は第十二条の規定による家賃の額を加えた額とし、その者に係る新条例第九条第四項前段若しくは同条第五項又は第十三条の規定による家賃の額が旧条例第九条、第十一条又は第十二条の規定による家賃の額に旧条例第十三条の規定による割増賃料を加えて得た額を超える場合にあっては新条例第九条第四項前段若しくは同条第五項又は第十三条の規定による家賃の額から旧条例第九条、第十一条又は第十二条の規定による家賃の額及び旧条例第十三条の規定による割増賃料の額を控除して得た額に同表の上欄に掲げる年度の区分に応じ同表の下欄に定める負担調整率を乗じて得た額に、旧条例第九条、第十一条又は第十二条の規定による家賃の額及び旧条例第十三条の規定による割増賃料を加えて得た額とする。

年度の区分	負担調整率
平成十年度	○・二五
平成十一年度	○・五
平成十二年度	○・七五

6　平成十年四月一日前に旧条例の規定によってした請求、手続その他の行為は、新条例の相当規定によってしたものとみなす。

附　則（平成一一年条例第五四号）
（施行期日）
1　この条例は、平成十二年四月一日から施行する。
（経過措置）
2　この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附　則（平成一二年条例第一五〇号）
この条例は、公布の日から施行する。

附　則（平成一七年条例第六八号）
この条例は、平成十七年四月一日から施行する。

附　則（平成一七年条例第一三八号）
（施行期日）
1　この条例は、平成十八年四月一日から施行する。ただし、附則第四項の規定は、公布の日から施行する。
（経過措置）
2　改正後の大阪府営住宅条例（以下「新条例」という。）第五十三条第一項の規定により同項に規定する公社に管理を行わせる日（以下この項において「開始日」という。）前に知事により公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）又は改正前の大阪府営住宅条例（以下「旧条例」という。）の規定によりなされた承認の処分その他の行為又は開始日に現に同法又は旧条例の規定によりなされている承認の申請その他の行為で、開始日において当該公社が行う管理に関するものは、開始日以後における同法又は新条例の規定の適用については、同法又は新条例の相当規定によりなされた承認の処分その他の行為又は承認の申請その他の行為とみなす。
3　新条例第五十五条の規定により同条に規定する指定管理者に管理を行わせる日（以下この項において「開始日」という。）前に旧条例の規定によりなされた承認の処分その他の行為又は開始日に現に旧条例の規定によりなされている承認の申請その他の行為で、開始日において当該指定管理者が行う管理に関するものは、開始日以後における新条例の規定の適用については、新条例の相当規定によりなされた承認の処分その他の行為又は承認の申請その他の行為とみなす。
（準備行為）
4　新条例第五十八条の規定による指定及びこれに関し必要な手続その他の行為は、この条例の施行前においても、新条例第五十六条から第五十八条まで及び第五十九条第一項の規定の例により行うことができる。

附　則（平成一八年条例第九九号）
この条例は、平成十八年十一月一日から施行する。

附　則（平成一九年条例第八八号）
この条例は、平成十九年十一月一日から施行する。

附　則（平成二一年条例第四〇号）
この条例は、平成二十一年四月一日から施行する。

附　則（平成二四年条例第一二九号）抄
（施行期日）
1　この条例は、公布の日から施行する。

附　則（平成二四年条例第一五四号）
（施行期日）
1　この条例は、平成二十五年四月一日から施行する。ただし、第一条の規定は公布の日から施行する。
（経過措置）
2　この条例の施行の日から平成二十六年三月三十一日までの間は、次に掲げる者に係る公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号。以下「法」という。）第二十八条第一項に規定する収入の基準及び同条第二項に規定する公営住宅の毎月の家賃の算定方法並びに法第二十九条第一項に規定する収入の基準については、第二条の規定による改正後の大阪府営住宅条例（以下「新条例」という。）第四条第一項及び第二項の規定にかかわらず、なお従前の例による。
一　平成二十一年四月一日において公営住宅（大阪府営住宅条例第二条第一号に規定する公営住宅をいう。以下同じ。）に入居していた者
二　平成二十一年三月三十一日以前に法第二十四条第一項の規定による申込み又は法第四十条第一項の規定による申出がされ、かつ、平成二十一年四月一日以後に公営住宅に入居した者
3　この条例の施行の日から平成二十八年三月三十一日までの間における新条例第四条第一項第一号ロの規定の適用については、同号ロ中「六十歳」とあるのは、「平成十八年三月三十一日において五十歳」とする。

附　則（平成二九年条例第七三号）
この条例は、平成二十九年七月二十六日から施行する。ただし、第一条の規定は、公布の日から施行する。

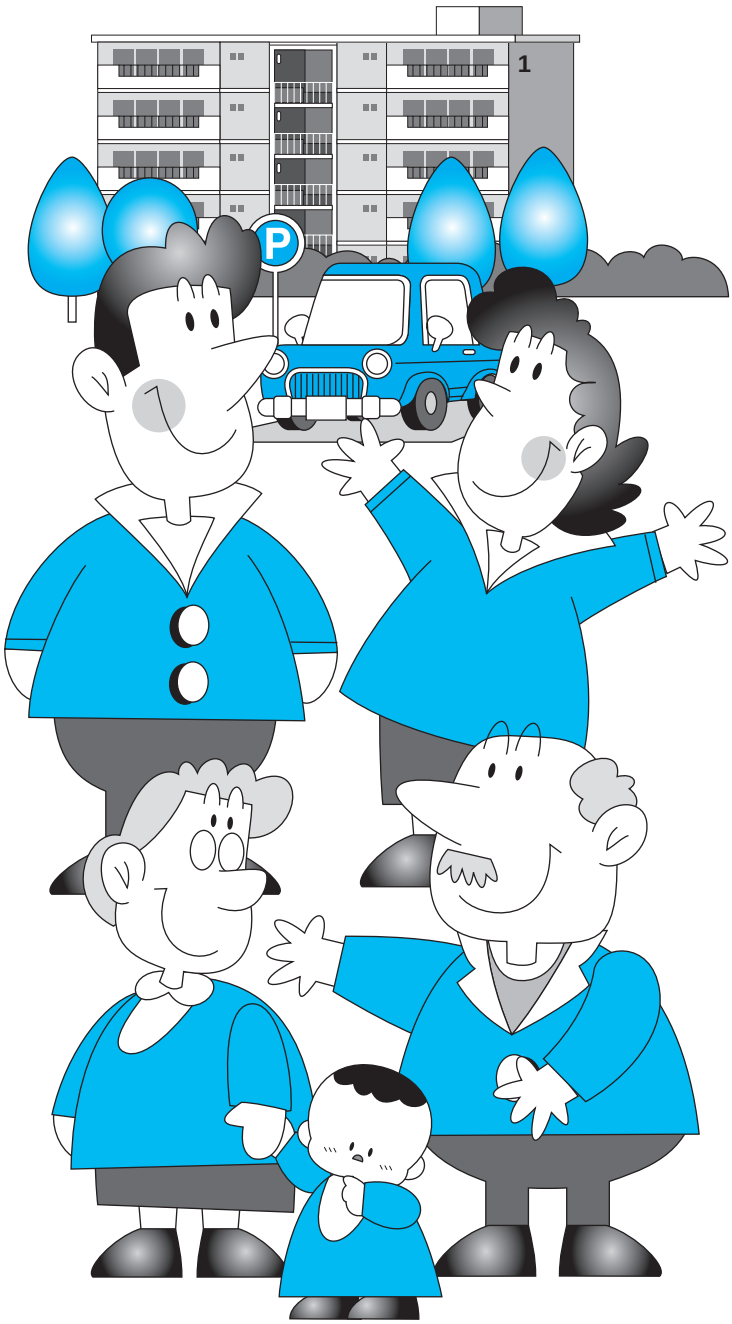
附　則（平成二九年条例第九六号）
この条例は、公布の日から施行する。

附　則（令和元年条例第四五号）
（施行期日）
1　この条例は、令和二年四月一日から施行する。
（経過措置）
2　この条例の施行の日前に改正前の大阪府営住宅条例第七条第二項第一号に規定する請書を提出した入居者に係る保証人については、改正後の大阪府営住宅条例の規定にかかわらず、なお従前の例による。

上手にお住まいいただくために

どうしよう こんなとき

府営住宅ガイドブック



水まわりがたいへん！

ページ
水が出ない …… 55
給水管から水がもれる …… 56
故障かな？と思ったら …… 56
トイレの水がとまらない …… 57
給水管や蛇口から音がする …… 58
給水管が凍結した …… 58
トイレがつまった …… 58
流しの排水管がつまった …… 59
洗濯機置場の排水がつまった …… 59

電気の具合がおかしい！

停電になった …… 60
ブレーカーがよく切れる …… 60
照明器具を取り替えたい …… 61
テレビの映りが悪くなった …… 61
エレベーターに閉じこめられた …… 61

危ない！ふいの災害時に…

床に水をこぼした …… 62
天井から水がもれる …… 62
ベランダに物を置きすぎていませんか …… 62
火事になった …… 63
地震がおきた …… 63
台風がきた …… 64
ガスもれ事故を起こさないために …… 64

日頃の住まいのお手入れ！

玄関のカギを落とした …… 65
生活騒音に注意しましょう …… 65
建具のたてつけがわるい …… 65
換気扇やレンジフードの掃除を …… 66
浴室を快適に …… 66
結露ができた …… 66
ダニ・カビ・ゴキブリの話 …… 67
時間外緊急連絡センターがあります …… 67

水まわりがたいへん！

水は毎日使うものだけに、トラブルが起きたら大変。給水や排水のおおまかなしくみを知っておき、事故などの時あわてず適切に対応しましょう。また普段の手入れも怠りなく。

水が出ない

隣近所は水が出ていますか？

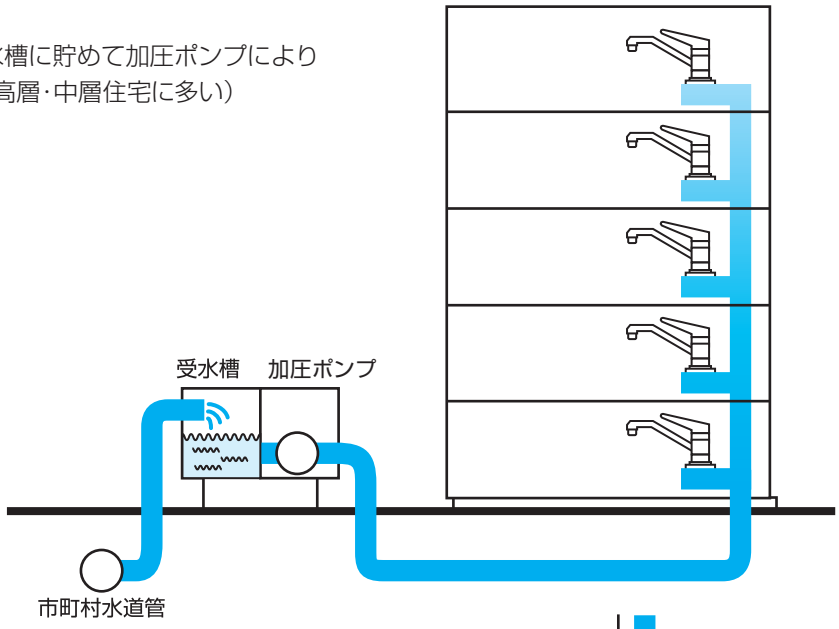
水が出なくなるのは、たいてい、蛇口までのどこかに原因があります。前もって自分の住む住宅の、給水方式の大まかなしくみを知っていただいて、落ち着いて対応してください。

［給水方式のしくみ］

給水方式には、大きく別けて「受水槽式給水」と「増圧方式」、「直接式給水」の三つの方式があります。

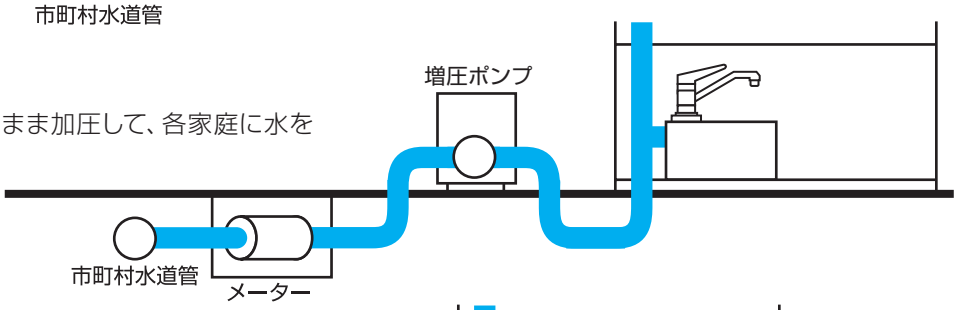
●受水槽式給水

市からの給水を一旦、受水槽に貯めて加圧ポンプにより各家庭に送る方式です。（高層・中層住宅に多い）



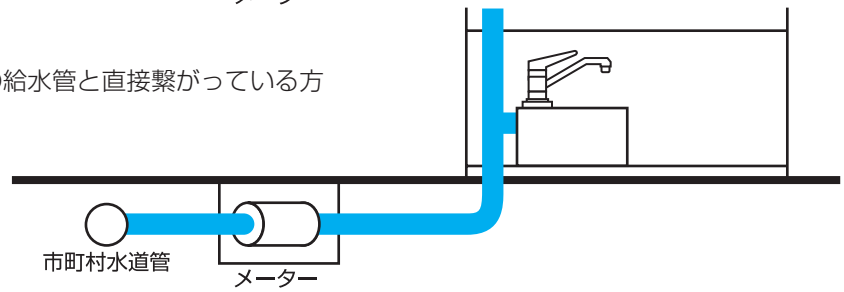
●増圧方式

市町村からの給水をそのまま加圧して、各家庭に水を送る方式です。



●直接式給水

あなたの家の蛇口が市の給水管と直接繋がっている方式です。



給水管から水がもれる

お宅の止水栓がある所をご存じですか？

給水管や蛇口から水がもれるときは、とりあえず止水栓を止めましょう。止水栓の場所は、階段室にあるものや建物の外にあるものなど、建物の型式によって若干の違いがあります。あらかじめ位置を確認しておきましょう。

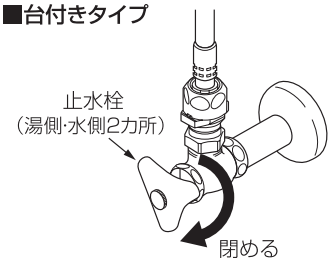
●通常、メーターに付属して止水栓がついています。自宅の止水栓が、わかりにくい場合は、部屋の中の蛇口を開けたり閉めたりしてもらい、水道のメーターの針が回ったり止まったりしたメーターがあなたの部屋のメーターです。

故障かな？と思ったら

緊急時の水の止め方

配管まわりの水漏れや、水が止まらないなど、緊急を要するときは下図の要領で止水栓または元栓を閉めてください。

■台付きタイプ

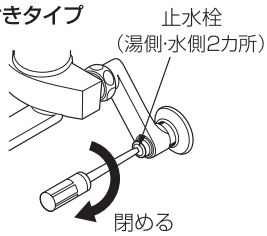


●台付きタイプ

湯側・水側の止水栓を閉める。

それでも止まらない場合は、元栓を閉める。

■壁付きタイプ

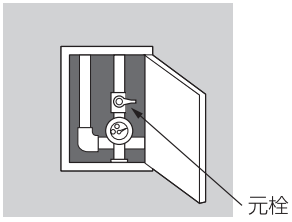


●壁付きタイプ

マイナスドライバーを差し込み、湯側・水側の止水栓を閉める。

それでも止まらない場合は、元栓を閉める。

■元栓



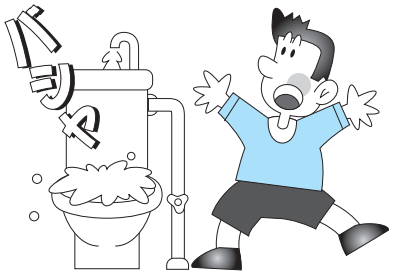
修理を依頼される前に		
現　象	お調べいただくところ	処置の仕方
水が止まらない	レバーハンドルは止水位置まで下げていますか。(全閉になっていますか)	レバーハンドルを止水位置まで下げる。
流量が少ない	止水栓は十分に開いていますか。	止水栓で流量を調整する。
	蛇口の目詰まりはありませんか。	蛇口の掃除をする。
	ガス給湯機と組み合わせてご使用の場合、能力切替式のものでは適正能力にセットされていますか。	ガス給湯器の能力を適正能力にセットする。
	蛇口は、凍っていませんか。	蛇口部分にぬるま湯をかける。
吐水を蛇口に切り替えてもシャワーヘッドから水が出る	蛇口・切替部の目詰まりはありませんか。	蛇口・切替部の掃除をする。
高温しか出ない	水側の止水栓は十分に開いていますか。	止水栓で流量を調整する。
低温しか出ない	給湯器から十分な湯がきていますか。	給湯器の給湯温度・作動を確認する。
	湯側の止水栓は十分に開いていますか。	止水栓で流量を調整する。
温度調整がうまくできない	湯側・水側の止水栓は調節されていますか。	止水栓で流量を調整する。
	給湯器から十分な湯がきていますか。	給湯器の給湯温度・作動を確認する。
	蛇口の目詰まりはありませんか。	蛇口の掃除をする。
本体がガたつく	本体を固定するねじがゆるんでいませんか。	ゆるんだねじを締めなおす。
レバーハンドルがガたつく	レバーハンドルを固定するねじがゆるんでいませんか。	ゆるんだねじを締めなおす。

※上記のような場合は、故障ではありませんが異常に気がついた時は、各戸水道メーターの元栓を閉め、担当の管理センターに連絡してください。

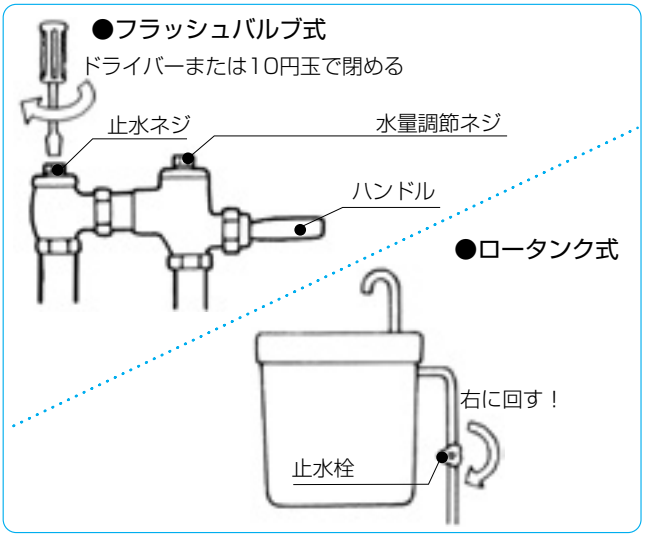
トイレの水がとまらない

トイレの洗浄方式をご存じですか？

トイレの水が止まらなくなったら、まず、止水栓を閉じましょう。



トイレの洗浄方式にはロータンク式とフラッシュバルブ式があります。ロータンク式は自分でも直せる場合が多いのですが、フラッシュバルブ式はすこしやっかいです。図のようにして水を止め、専門業者に相談してください。



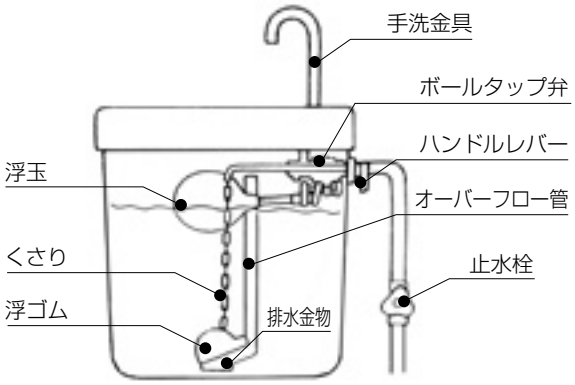
［トイレの洗浄方式と各部の名称］

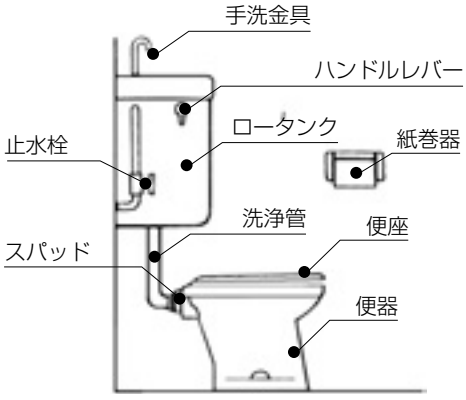
●ロータンク式

一旦タンクに溜めておいた水をレバーの操作によって流す方式です。

●フラッシュバルブ式

ハンドルレバーの操作によって給水管から直接、水を流す方式です。





［ロータンク式の場合の原因と処置］

①浮玉がはずれている。

いったん水を流してしまってから浮玉を支持棒にねじ込みます。

②ボールタップ弁のパッキンの摩耗。

浮玉を持ち上げても水が止まらない場合はボールタップ弁の故障と思われますので、専門業者に依頼してください。

③くさりがからまっている。

くさりのからみをほどき、浮ゴムが排水金物に正しく収まるように調整します。くさりは2cmほどのあそびを持たせます。

④浮ゴムが排水金物からはずれている。

排水金物に浮ゴムが正しく収まるように固定します。

⑤浮ゴムが老化・変形している。

専門業者に依頼して新しいものに取り替えてください。

ご注意ください

トイレの床は防水がしてありませんので、水があふれて床にこぼれてしまったら、すばやく拭き取るとともに下階に知らせましょう。

給水管や蛇口から音がする

蛇口を急に閉めないでください。
給水管や器具がいたみます。

蛇口を閉めたりフラッシュバルブを使った時などにガタガタとかドカンという衝撃音をきくことがあります。これは器具のいたみなどによって、管内の水圧が急激に変化したためにおきるウォーターハンマーという現象です。

給水管が凍結した

いきなり、熱湯をかけてはいけません。

夜間など水が使われていないとき、気温が急激に下がると、給水管内の水が凍結することがあります。こんなとき、いきなり熱湯をかけたりすると管が破裂してしまいます。あせらずに、徐々にとけるのを待ちましょう。

●天気予報で異常低温注意報がでている時や、凍結が予想されるときは、1分間で牛乳瓶1本にたまるぐらいの水を流しっぱなしにし、たまった水はお風呂などに使うようにしましょう。

トイレがつまった

流してはいけないものを流していませんか？

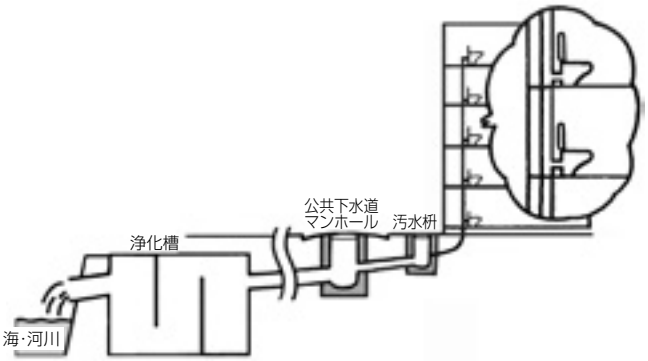
通常のトイレではまずつまることはありません。溶けにくいものや水に分解しないものを流すとつまることがあります。つまると当然のことながら汚水が逆流して下の階の住戸などに、多大な迷惑をかけることになります。

●ボンテン(ラバーカップ)を排水口の部分に押しつけて、勢い良く引き上げる行為を数回繰り返し、不溶物を吸い出すようにしてください。

[し尿浄化槽のしくみ]

し尿浄化槽は、一般的には微生物の働きを利用し、沈殿・ろ過・消毒などの過程で処理され、浄化する機能を持っています。

大きく分けて、汚水のみ浄化する単独式浄化槽と、風呂や、台所の排水も併せて処理する合併式浄化槽があります。



●流していませんか？こんなもの！

トイレットペーパー以外は流さないようにしましょう。

綿
(生理用品)

紙おむつ

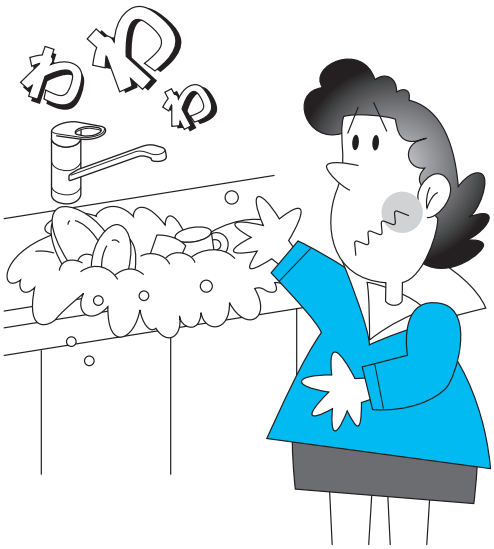
おもちゃ

その他、薬品(強酸性・強アルカリ性)、たばこなど

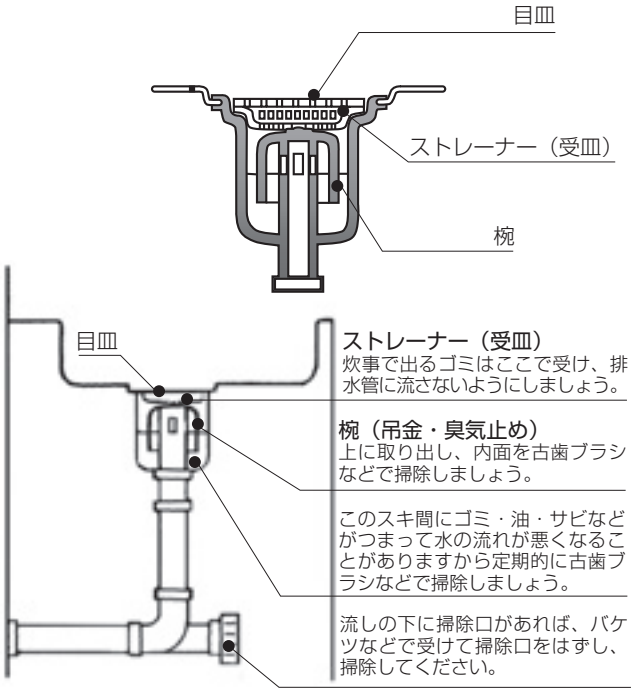
流しの排水管がつまった

日頃から､こまめに掃除しましょう。

流しの排水は､特につまりやすいものが多いところです｡そのため容易にゴミを取り除けるようになっています｡こまめに掃除しましょう｡また､テンプラ油などは配水管内で固まり管が細くなり排水が悪くなるので､流さないでください。



［排水トラップのしくみ］

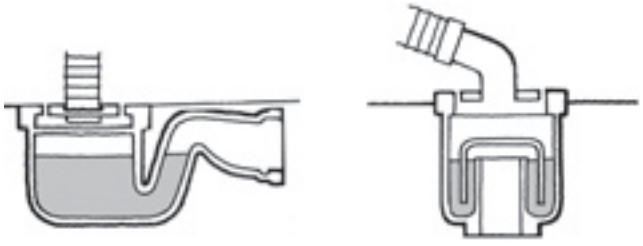


洗濯機置場の排水がつまった

日頃から排水トラップの掃除が大切。

洗濯機置場が設けられている住宅では洗濯機パンに図のような排水トラップが付いています｡ホースをしっかり取り付けるとともに､洗濯のあとは目皿などをはずして､綿や糸くずなどを掃除しましょう。

●洗濯機パンが設置されている住戸の排水トラップは、主につぎのようなものがあります。



●定期的に排水トラップの掃除を

掃除を怠ると排水口がつまって水があふれて､階下に水がもれるなど､迷惑をかけることになります。

電気の具合がおかしい！

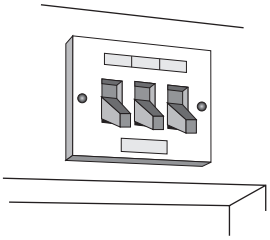
電気は、私たちの暮らしに一日たりとも欠かせません。それだけに日頃からしっかりと電気についての知識や安全で上手な使い方を身につけておき、快適な生活に役立てましょう。

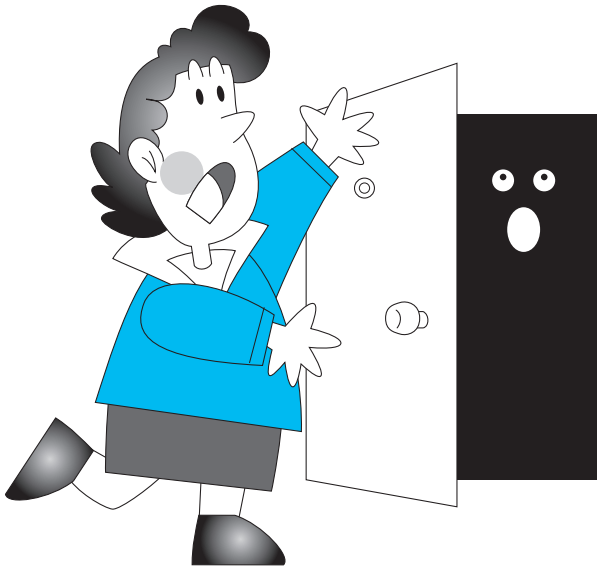
停電になった

停電しているのは、お宅だけですか？

ブレーカーを確認してみてください。異常がない場合は、隣近所に問い合わせをしてください。普段から懐中電灯やロウソクなどの置き場所を決めておき、停電に限らず、いざという時、あわてないようにしておきましょう。

ブレーカーのスイッチをあげるときはまず、使用している電気器具のスイッチを切ってから…！





ブレーカーがよく切れる

ブレーカーは、過剰な電気の流れを防ぐ安全弁です。

過剰な電流による火災事故防止のため、玄関の上などに数系統に分けて、自動的に電気を切るブレーカーがついています。それぞれの電気器具に表示されている電流をあらわすアンペア数を目安にして上手に使いましょう。

●主な電気器具の消費電力の目安

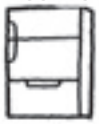
電熱器
（300～1200W・3～12A）

炊飯器
（500～800W・6～8A）

トースター
（400～600W・4～6A）

ミキサー
（130W・1.5A）

アイロン
（500W・5A）

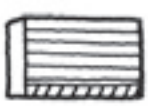

冷蔵庫
（80～200W・1～2.5A）

テレビ
（80～300W・1～3A）

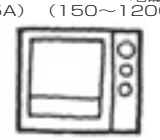
ポット
（400～500W・4～5A）

電磁調理器
（150～1200W・1.5～12A）

ドライヤー
（300～500W・3～5A）


ルームクーラー
（1200W・10～13A）

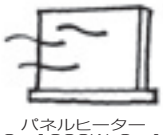
乾燥機
（600～1200W・6～12A）


電子レンジ
（400～1200W・4～12A）

そうじ機
（300～500W・3～5A）

洗たく機
（100～400W・1～4A）

こたつ
（300～400W・3～4A）

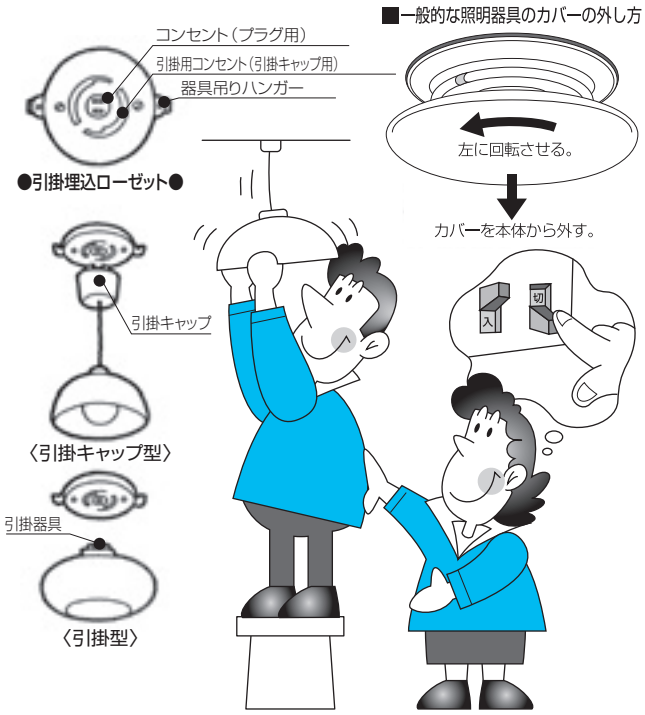

パネルヒーター
（600～1200W・6～12A）

ステレオ
（100～200W・1～2A）

照明器具を取り替えたい

器具が落ちないように、
しっかり取り付けましょう。

照明器具の取り替えは、まずブレーカーで電源を切ってください。器具についている説明書をよく読んで下の図のどの方式かを調べ、しっかり取り付けてください。鎖がねじれていたりすると切れて落ちるおそれもあります。

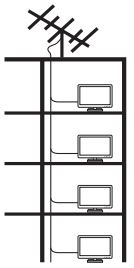


テレビの映りが悪くなった

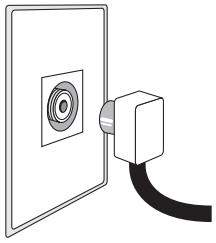
隣近所も映りが悪いですか。

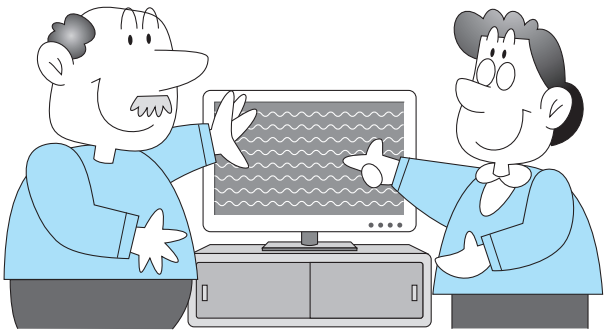
映りが悪い場合は隣近所にも問い合わせてみてください。おなじように映りが悪い場合は、とりあえず担当の管理センターへご相談ください。その前にもう一度、テレビが悪くないか、端子の接続が悪くないかも調べてみてください。

●共聴アンテナの仕組み



●テレビ端子の接続の仕方





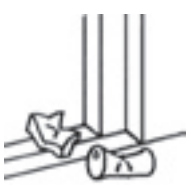
エレベーターに閉じこめられた

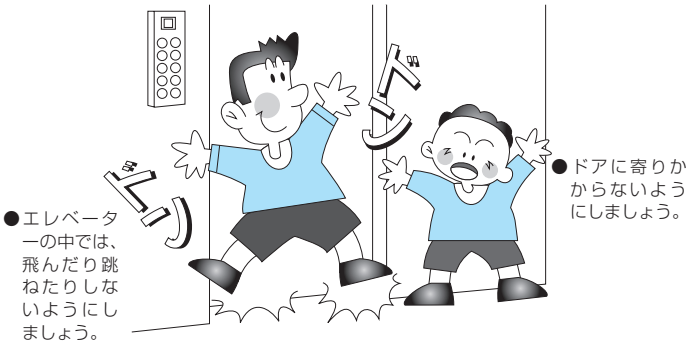
かならず助け出されますので、あわてずに！

エレベーターは定期点検などにより安全に機能するよう努めておりますが、扉にゴミがつまったり衝撃などが加わったりすると止まることがあります。閉じこめられても必ず救出されます。あわてず落ち着いて行動してください。

エレベーターは、みんなの乗物です。正しくていねいに扱いましょう。

扉のミゾやドアのスキ間に、物を入れたり、挟んだりしないようにしましょう。





危ない！ふいの災害時に…

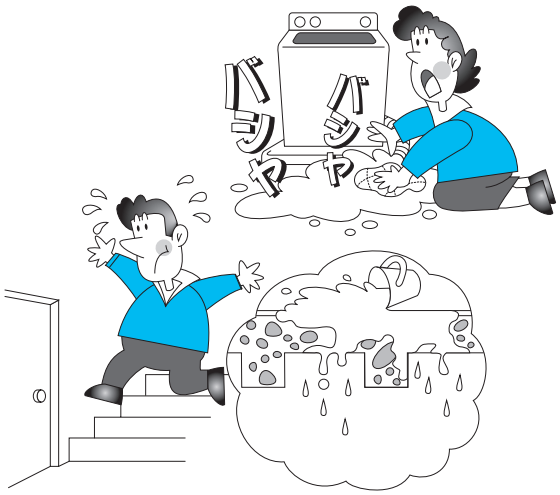
備えあれば憂いなしのとおり、いざという時あわてず手際よく対処できるよう、常日頃の手入れなどについて考えてみました。ルールを守りながら快適な生活を送りましょう。

床に水をこぼした

下の家に、すみやかに知らせましょう。

コンクリートはしかるべき防水処理をしなければ水がもれます。防水してないところで水をこぼすと、たまった水がしばらくして下の階へもれます。すばやく拭き取るとともに下階に知らせ被害を最小限にくい止めましょう。

●水もれの主な原因は流し・洗濯機・風呂です。水もれ事故でもっとも多いのが、洗濯中の不注意です。洗濯中は、洗濯場から離れないようにしましょう。
●コンクリートの床は水を通します。台所でこぼした水が床下で広がり、思わぬところにもれることもあります。



天井から水がもれる

上の階に問い合わせましょう。

上の階に知らせ、すみやかに原因を調べましょう。不注意によるものであれば当事者間で話し合って処理していただくことになります。あやまちは誰でもおかすおそれがあります。人間関係を損なわないよう配慮しましょう。

●漏電の恐れがある場合は、ブレーカーのつまみをおろして電源を切ってください。

ベランダに物を置きすぎていませんか

ベランダは、大切な逃げ道です。

ベランダは、緊急のときの避難路でもあります。整理整頓して見通しよくしておきましょう。強い風で物が吹き飛んだり、誤って落としたり、幼児のいる家庭では踏み台になって転落事故を起こすなど、たいへん危険です。

火事になった

日頃から初期消火と避難の心構えをしておきましょう。

あらかじめ消火器の使い方をおぼえておき、初期消火をしましょう。あぶないと思ったら躊躇せず、ベランダの間仕切り壁を破って隣へ、場所によってはベランダの床に設けられた避難ばしごで階下へ素早く避難しましょう。

●**消火器は心強い味方です。**
いざという時のために使い方を確かめておきましょう。

[早めに消す…初期消火]

●自分の背の高さ以下なら、消火する事が可能です。
●落ちついて、すばやく行動し、燃えている物をよく見きわめます。
●電気器具やコードから出火した場合は、ブレーカーを切ってから水をかけます。
●ガス器具から出火した場合は、ガスの元栓をしめるのが先決です。
●油類に引火した場合は、布団類などをかぶせ、空気を遮断してから水をかけます。

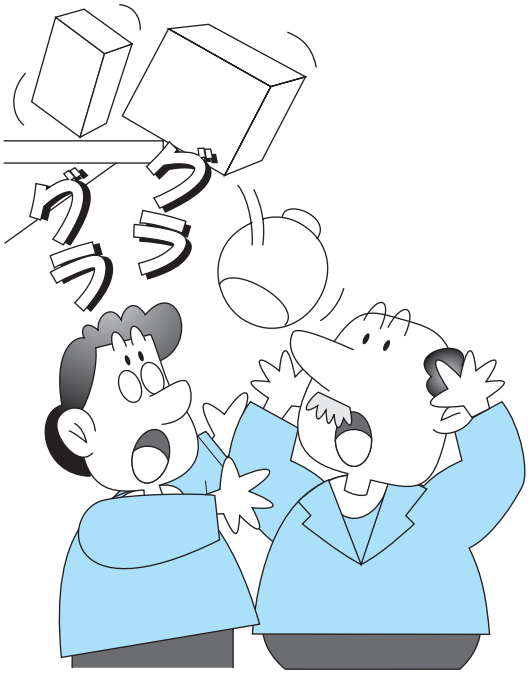
[火を見たら、あわてずに早く知らせる]

●火事を出したり発見したら、大声で「火事だ！」と叫び、家族や近所の人にいち早く知らせます。
●落ちついて、119番へ通報します。

地震がおきた

頭の上に落ちてくる物はありませんか？

天変地異には勝てませんが少なくとも人為的な被害だけは最小限に止めたいものです。家の中でもベランダでも落ちたらケガをするような物を棚やタンスの上などの高い所に置かないよう、日頃から注意しておきましょう。



[できていますか？お宅の地震対策]

●地震が起きた時、家の中のどこが安全か探しておく。(浴室、トイレ、押入など)
●地震が起きた時の家族の役割分担を話し合って決めておく。

[地震の時、エレベーターの使用は厳禁です]

●避難する場合もエレベーターの使用は絶対にやめましょう。
●エレベーターに乗っている時に地震を感じたら、行き先ボタンを全部押し、停止した階で直ちにエレベーターから降りましょう。

台風がきた

気象情報に注意して、
万全の準備をしておきましょう。

最近は天気予報の進歩でかなり前から状況がわかりますので、比較的防備しやすいと思います。普段から以下のことを心掛けましょう。

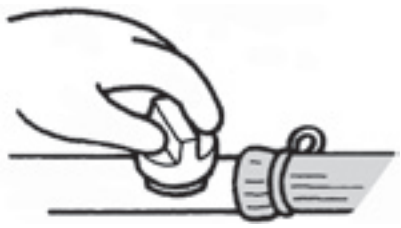
1. 普段からベランダ等の物が飛ばないようにし、台風接近時は室内に
2. 窓のカーテンを閉める
3. 通路等に物を置かない
4. 水を確保する
5. 台風接近時にはエレベーターの利用を控える
6. 危険と思われる箇所に近づかない
7. 各自治体の避難所情報等を確認
8. 排水口の掃除をして雨水の排水を容易にする

ガスもれ事故を起こさないために

時々窓を開けて、
新鮮な空気と入れ替えましょう

ガス使用中は、新鮮な空気を送るために換気扇やレンジフードで換気をしてください。器具は時々点検し、こまめにガス穴の掃除をしておきましょう。ゴム管も充分に差し込んで安全バンドでしっかりと止めておきましょう。

［ガスを使用しない時は、元栓も閉めましょう］



［ガスを安全に使うために］

- ●古いゴム管は、新しいものと取り替えましょう。
- ●ゴム管を無用に長いまま使うのは危険です。

日頃の住まいのお手入れ！

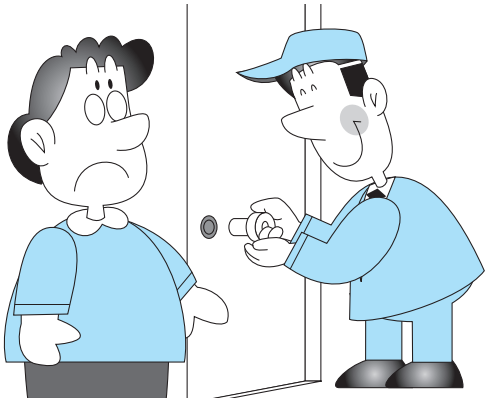
住まいをいつまでも健康的で快適な生活の場とするために、建物の構造やその部屋に応じた手入れや工夫をしましょう。また隣近所とのゆずり合いや協力も大切にしましょう。

玄関のカギを落とした

すぐにシリンダー錠を取り替えましょう。

カギを落としたら盗難防止のためにも直ちに新しいシリンダー錠と取り替えておきましょう。取り替え費用は自己負担です。なお、入居の際お渡ししたカギは退去の際シリンダー錠3本ともお返しいただくことになります。

カギに住所や名前をつけるのは、ドロボウにカギを渡すのと同じです。



生活騒音に注意しましょう

勝手な思い込みがトラブルのもとになります。

コンクリート住宅は、意外と音が響きます。昼間はそれほど気にならない音でも深夜はたいへん耳ざわりで、隣近所との無用なトラブルの原因になります。お互いに気を配って迷惑な生活騒音を出さないよう注意しましょう。

建具のたてつけがわるい

日頃から乱暴な開け閉めをしないようにしましょう。

玄関扉は防火扉の役目をさせるためドアクローザーが付いており、閉まり具合の調節もできます。蝶番にも時々油をさしましょう。またサッシのレールにゴミがたまっていると開閉が困難になります。時々掃除しましょう。

●ドアクローザーは、玄関扉を防火扉として機能させるためのものですから、決して取りはずしてはいけません。

●ドアに物をはさんで固定すると、故障の原因になります。

●トイレなどのドアが開けにくくなった時は、ドアを持ち上げながら蝶番のビスをしっかりしめ直し、蝶番の心棒部分に機械油をさします。

換気扇やレンジフードの掃除を

換気扇やレンジフードは、酸欠や結露を防ぎます。

換気扇やレンジフードは、調理のけむりや臭いを外に出すだけでなく、室内の空気を入れ替え、酸欠や結露防止の役目もします。月1回くらいの掃除をしながら、おおいに活用して、安全で快適な室内環境をつくりましょう。

[換気扇の掃除]

- ●コンセントを抜いて、カバー、羽根をはずします。
- ●カバー、羽根は中性洗剤をつけたスポンジまたは布などで付着した油汚れを落とし、きれいな水で洗い流します。
- ●モーター部分や取付枠、シャッターなど取りはずしのできない部分は、中性洗剤を布につけて拭き、後で空ぶきしておきます。

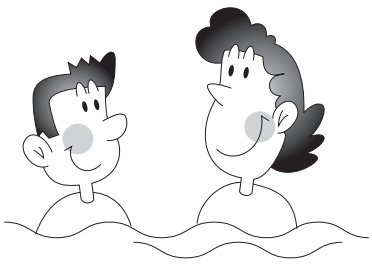
[レンジフードの掃除]

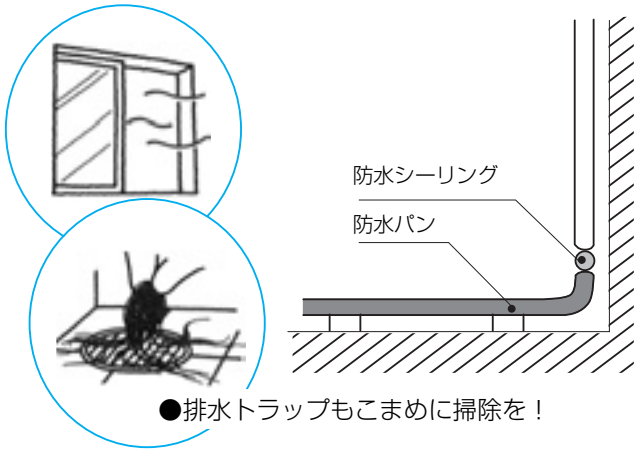
- ●コンセントを抜いて、フィルターをはずします。
- ●フィルターは週に1度くらい中性洗剤につけて水洗いすれば、内部の汚れが少なくてすみます。
- ●手の届く部分の汚れは、中性洗剤を布につけて拭き、後で空ぶきしておきます。

浴室を快適に

手入れ次第で快適バスライフが楽しめます。

床に防水パンを使った浴室では壁との取り合わせ部分に防水のためのシーリングをしています。掃除には柔らかいスポンジなどを使いましょう。排水口もこまめに掃除し、換気にも充分気を配って快適な浴室をつくりましょう。





●排水トラップもこまめに掃除を！

結露ができた

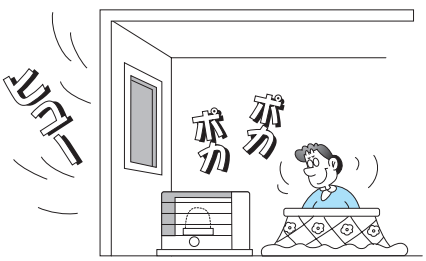
暖房は控えめ、換気はこまめに。

湿気を含んだ温かい空気が、冷たいガラスや壁などに触れ、その部分が飽和状態になって水滴がつく現象を結露といいます。水滴がめだってきたら拭き取ったり、換気や室温などに注意して、結露の発生をくい止めましょう。

台所や浴室の大量の水蒸気が室内に充満しないように、換気扇や換気窓を活用しましょう。

窓ガラスや壁に発生した水滴は、乾いた布でこまめに拭き取り、常に乾燥状態を保ちましょう。

- ●ガラス窓が曇るようであれば、すぐに換気をしましょう。
- ●ストーブにヤカンを乗せたり、室内で洗濯物を乾かさないようにしましょう。



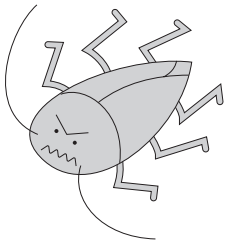
ダニ・カビ・ゴキブリの話

ダニ、カビ、ゴキブリの生態をご存じですか？

アルミサッシの普及などによって気密性が高くなり熱と湿気がこもりやすい環境になっていることが、ダニ・カビ・ゴキブリが繁殖する好条件になっています。殺虫剤に頼ることなく、こまめに掃除をし清潔にしましょう。

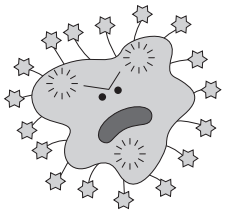
清潔 換気が 決め手

[ゴキブリ]



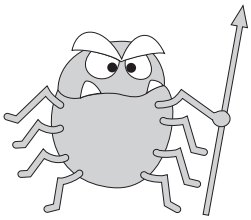
- ●繁殖力が強く、短期間で倍増する。
- ●家具や壁の縁など狭いところを好む。
- ●夜行性でうす暗いところを好む。

[カビ]



- ●高温・多湿を好む。
- ●付着した食物の汁、垢などを栄養源としてもの凄いスピードで繁殖する。
- ●一度繁殖すると頑固に生き続ける。

[ダニ]



- ●室温20℃～30℃、湿度60%～80%を好む。
- ●繁殖力はもの凄く、あらゆる所に生息する。
- ●日本には1,000種類以上のダニが生息しており、室内のチリからは約100種類が確認されている。
- ●汚れたり散らかったりした所に発生する。

時間外緊急連絡センターがあります

管理センターの業務時間外に起こる緊急事故などに対処するために、「時間外緊急連絡センター」を設けています。こちらは、停電などで担当の管理センターの電話が通じない場合もご利用いただけます。まず、緊急に処理が必要かどうか、できるだけ落ち着いて判断していただくようお願いいたします。

memo

TEL・FAX (06) 6942-3240

時間外緊急連絡センター

水が止まらない・水漏れがする・排水管がつまって流れないなど
緊急事故の場合にご利用ください。

★取扱う内容★

- ●給水管の漏水など
- ●排水管の漏水、つまり、破損
- ●電気設備故障による断水、停電
- ●その他、緊急を要する重大な事故

★費用負担★

修繕の内容によっては入居者の負担になります。
（負担区分表／43・44ページ参照）

大阪府営住宅指定管理者

東急コミュニティー

大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室

〒559-8555 大阪市住之江区南港北1-14-16 TEL.06-6941-0351（代表）

令和４年４月