

保存版

区営住宅
すまいのしおり



令和8年7月

東京都北区都市整備部住宅課
区営住宅受付担当(指定管理者)

区営住宅の管理は、「指定管理者制度」を導入しています。

区営住宅の居住におけるご相談や修繕の申し込みは、下記の指定管理者にお問合せください。

北区役所第二庁舎2階

⑧番 区営住宅受付担当

(指 定 管 理 者)

株式会社東急コミュニティー

☎ダイヤルイン 03-3908-1523

FAX 03-3908-1526

【土曜、日曜祝日、夜間の緊急を要する修繕】

東急コミュニティー設備緊急センター

☎03-6732-5933

北区都市整備部住宅課

は　じ　め　に

区営住宅は、住宅に困っている収入の少ない区民の方に低廉な使用料でお貸しするため、公営住宅法や北区営住宅条例に基づいて北区が管理している住宅です。そのため、一般の民間賃貸住宅とは異なったいろいろな制限や義務が定められています。

特に高額所得者に認定された方や家賃を長期にわたって滞納している方は、区営住宅の明渡請求の対象となりますので、ご注意ください。

また、区営住宅のような共同住宅での集団生活では、集会所や団地内広場などの共同施設の維持管理、その他の日常生活に関するいろいろなことについて、皆さん同士の約束事や取り決めが必要となります。

この「しおり」は皆さんにぜひ知っていただきたいこと、守っていただきたいことを簡単に解説したものです。目につきやすいところに置いて、随時活用してください。

なお、このしおりの内容に変更があったときは連絡文書等で皆さんにお知らせします。

北区都市整備部住宅課では、今後ともよりよい住宅管理を目指してまいります。これには皆さんのご協力が必要となります。皆さん各自がお互いの生活を尊重しながら、協力しあい他の人に迷惑をかけず快適な団地生活を過ごされるようお願いいたします。

目 次

I 入居までの手続き	5
1-1 入居までの手続き	5
1-2 入居時の注意	6
(1) 電気、ガス、水道、電話の使用申し込み	6
(2) 住宅の点検確認 (3) 住所の表示の仕方	6
(4) アスベスト対策について	6
1-3 自治会等	7
(1) 自治会等への入居連絡 (2) 自治会等の役割	7
II 設備編	8
2-1 住戸内の設備	8
(1) 玄関 (2) 台所 (3) トイレ	8
(4) 浴室 (5) バルコニー (ベランダ)	9
(6) テレビ受信設備 (7) インターネット接続	10
(8) 電気設備	10~14
(9) ガス	15~16
(10) 水道	16
(11) 手すりについて	17
2-2 団地の皆さんが共同で使用するもの	17
(1) 階段と廊下 (2) 屋上 (3) ごみ置場 (4) 集会所	17~18
(5) 広場・樹木・児童遊園・道路・自転車置場 (6) 給水施設	18~19
(7) 排水施設 (8) エレベーター	19~20
(9) 消防用施設 ○防火管理者の選任	21
共同生活の防火・防災は皆さんの手で	22~23
2-3 共益費	25
(1) 北区へ支払うもの (2) 自治会等へ支払うもの	25
2-4 住宅の修繕	26
(1) 北区が修繕する範囲 (2) 皆さんが修繕する範囲	26
(3) 修繕の申し込み	26
2-5 住まいの心得	27
(1) 防犯 (2) 防災	27
(3) 地震に関する情報が発表された際の心構えについて	28
2-6 その他注意していただきたいこと	29
(1) 室内の衛生 (2) 動物の飼育の禁止 (3) 自動車の保管場所と駐車	
(4) 生活騒音	29~30
(5) 水もれ (6) 菜園耕作の禁止 (7) 住宅の転貸 (民泊等) の禁止	30

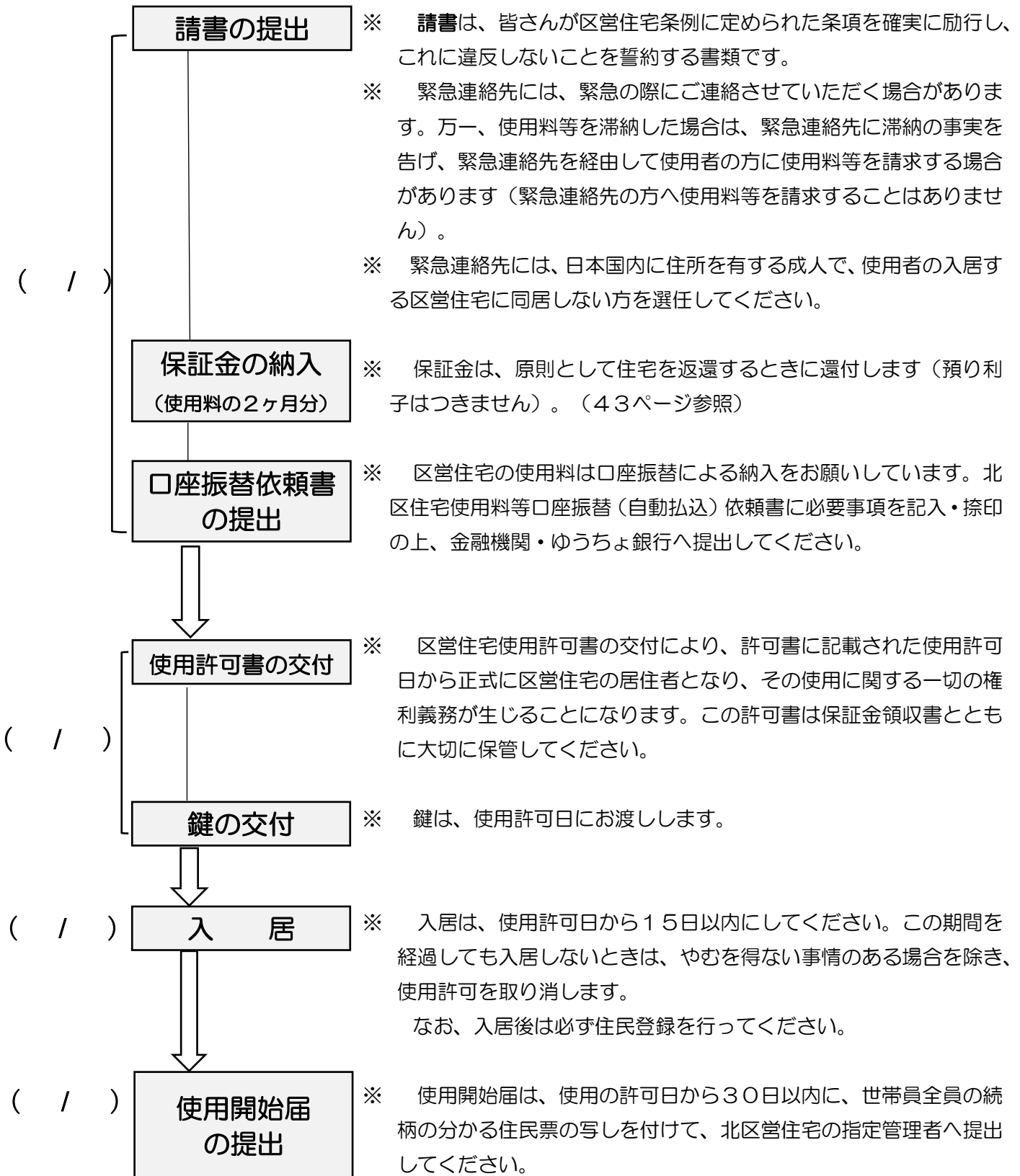
Ⅲ 手続き編	31
3-1 住宅使用料（家賃）の納入	31
（1）口座振替（自動振込）による納入	31
（2）住宅使用料を滞納すると	32
（3）住宅使用料の減免（減額）、減免申請に必要な書類	33～35
3-2 各種手続き	36
（1）同居	36
（2）使用権の承継（名義人の変更）	36～37
（3）長期不在	37
（4）緊急連絡先の変更（5）住宅の模様替え、工作物の設置	
（6）電話回線の増設（7）住宅の用途変更	37
（8）住宅の変更	38
（9）その他の手続き	38
3-3 収入申告及び収入超過者に対する措置	40
（1）収入申告の提出義務（2）手続き	40
（3）収入超過者に対する措置	40～41
（4）収入の再認定請求	41
3-4 高額所得者に対する措置	42
（1）高額所得者とは（2）収入の額の決め方	
（3）区営住宅の明渡しについて（4）明渡し期限の猶予	42
（5）移転先住宅等のあっせん	43
3-5 退去	43
（1）住宅返還届の提出（2）鍵の返還	
（3）原状回復費用の認定と請求	43
（4）原状回復費用の納入（5）保証金の返還	43
（6）その他	43
3-6 明度請求	44
3-7 使用許可している住宅からの建替による移転	44
3-8 緊急時の入居者の安否確認依頼に係る対応	44

資料編

1 水道のコマの取り替え方	45
2 皆さんが修繕する主な範囲	46～48
3 住宅管理事務について	49

I 入居までの手続き

1-1 入居までの手続き



1－2 入居時の注意

（１）電気、ガス、水道、電話の使用申し込み

みなさんがご自分でそれぞれの小売業者、事業者にお申し込みください。実際に入居する数日前までに手続きされることをお勧めします。

※ これらの手続きをとった後、都合で入居を辞退する場合には、忘れずに取り消しの手続きをしてください。

（２）住宅の点検確認

入居後、住宅の建具・設備等について点検し、入居時住宅点検確認書を1週間以内に区役所指定管理者までご提出ください。

引越の際、ガラスを破損したり、ふすまを破ったりした場合や、1週間を過ぎて建具の破損などの届出をした場合は、皆さんの負担となります。

なお、空き家住宅の補修は、生活上支障のないように実施していますが、住宅には古いものもありますので、多少の汚れ等は、ご了承ください。

（３）住所の表示の仕方

(例) 東京都北区浮間 2丁目 10番 12 – 101号

↓	↓	↓	↓
町名	街区 番号	棟番号	部屋番号

（４）アスベスト対策について

以下の住宅には、天井吹付け材のひる石に微量（1パーセント未満から3.1パーセンのアスベスト（白石綿、クリソタイル）が含有確認されたため、区有施設アスベスト除去方針に基づき膜天井工法で囲い込み工事（平成18年6～8月）を行いました。このため、筆筥などを固定するための突っ張り棒などを使うことはできませんのでご注意ください。

浮間二丁目第2アパート12号棟

// 13号棟（104号室～107号室を除く）

浮間三丁目第4アパート

西が丘二丁目アパート2号棟（4階を除く）

赤羽西六丁目第3アパート8号棟（3階を除く）

1－3 自治会等

（１）自治会等への入居連絡

入居の際には、自治会長などの役員の方にお声がけいただき、次の内容の確認をしてください。

- ・共用部分の光熱水費等の金額、支払い方法
- ・ゴミの出し方
- ・その他自治会等のお知らせ

※引越しにあたっては、他の入居者の利用等に支障をきたさないよう、引越し車両の駐車、共用部の廊下での荷物の運搬及びエレベーターの長時間利用などについて、事前に自治会長等に必ずお知らせして下さい。

（２）自治会等の役割

北区では、みなさんが区営住宅で生活するにあたり、共同使用部分の管理及び入居者の共同の福祉等を実現するために「入居者団体（自治会等）」の結成が必要であると考えております。

区営住宅は民間の集合住宅と異なり、管理費を徴収していないため、団地ごとの管理人や清掃業者などがいません。自治会等は、みなさんのために、その一端を担って活動しています。

自治会等は、入居者相互の親睦、良好な環境づくり、防火・防災活動など、みなさんが快適に過ごすために重要な役割を果たしています。区営住宅に入居されるみなさんは、自治会等に参加し、住みよい団地づくりに努めてください。

この自治会等によって行われる活動は、みなさんが決めることになりますが、共同使用部分の管理及び費用負担は入居者全員で行う必要があります。

みなさんが共同で使用する部分の管理は、住宅敷地、廊下、階段、集会所及びゴミ置き場などの清掃や除草作業があります。

また、共同で負担する費用は、街路灯・廊下灯・給水ポンプ・エレベーター等の電気料金・集会所の電気・ガス・水道料金等があります。

区営住宅に入居されるみなさん一人一人が、この自治会等の活動を支え、必要な費用を負担し、実りのある集団生活が実現されることを期待します。

Ⅱ 設 備 編

2-1 住戸内の設備

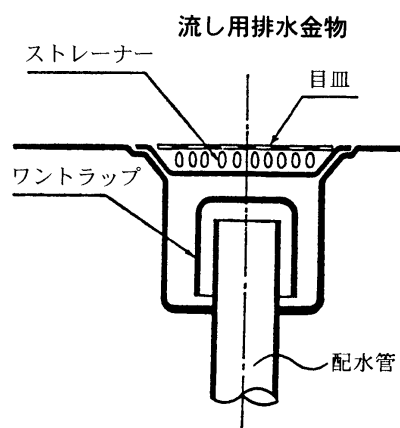
(1) 玄 関

- 玄関には必ず表札を付けてください。皆さんがその住宅に住んでいるという表示ですから、入居後すぐに、使用者ご本人の氏名をはっきりと掲示してください。表札がない場合、郵便物が正しく配達されないことがあります。
- 住宅の鍵の保管には十分注意してください。マスターキーはありませんので、鍵を紛失しますと、シリンダーごと皆さんの費用で取り換えなければなりません。
- 玄関のドアの開閉は廊下や階段を歩く人に迷惑にならないようにしてください。乱暴な開閉はドアを傷めるだけでなく、建物全体に響き、他の入居者の迷惑となりますのでお互いに注意してください。
- ドアスコープ、ドアチェーンは防犯のために十分活用してください。ただし、ドアの下に物を挟み、ドアチェーンだけを掛けておやすみになることは防犯上大変危険であるばかりでなく、ドアクローザー等の故障の原因にもなりますので、絶対やめてください。
- 玄関の床は防水してありません。掃除の際でも水を流さないでください。
- 玄関に下駄箱が設置してあります。無断で捨てたり、他人に譲ったりはできません。
- 普通郵便は集合郵便受箱に配達されます(速達、書留、小包は各戸に配達されます)。また、配達事故を防止するために、郵便箱には必ず名札を付け鍵をかけてください。

(2) 台 所

台所は、常に清潔に保ち、ごみは絶対に流さないようにしてください。目皿にたまったごみはすぐに取りください。もしごみが詰まったら、目皿とワントラップをはずし、ごみを取り除いてください。

また、ディスポーザー等の食品くず処理機は使用しないようお願いします。



(3) ト イ レ

トイレはすべて水洗式です。紙は水に溶けやすいトイレットペーパーだけを使ってください。新聞紙、紙オムツ、綿、生理用品等を流すと排水管が詰まり、汚水が逆流して棟全体の人に迷惑を掛けますのでご注意ください。(次ページ図1参照)

排水管の詰まりによる修理は、全て皆さんの負担で行っていただきます。

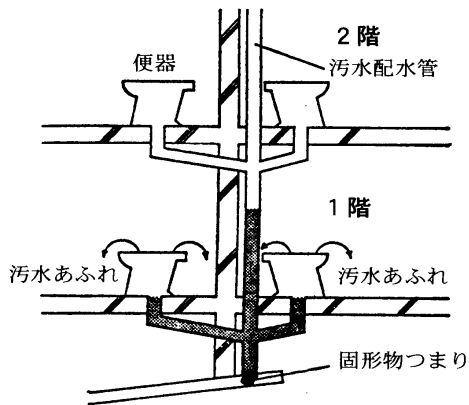
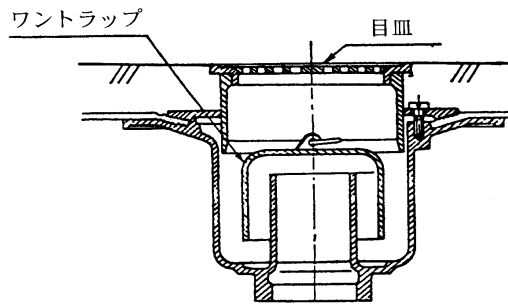


図 1



床排水トラップ（椀型）

図 2

（４）浴 室

平成22年4月以降に入居した方は、自動でお湯はり・追いだきができる風呂釜と浴槽が設置されています。

浴室の扉の下に付いている給気口や浴室窓の換気口をふさぐとガス中毒の原因となりますので、ご注意ください。

水が流れにくいときは床排水トラップの目皿とワントラップをはずして、ごみを取り除いてください。

また、ごみは流し込まないでください。

（図2参照）



（５）バルコニー（ベランダ）

バルコニーの床は完全防水になっていません。ここに水を流すと、下の階へ漏水します。バルコニーの排水口は雨水の排水のためですので、水は流さないようにしてください。排水口の目皿はときどき掃除をしてください。

また、バルコニーに物置等を設けることは認めていません。

バルコニーから物が落ちたり、また火災の際は大変危険です。植木鉢などの物を置くときは特に注意してください。

また、落下する危険があるため、バルコニーの柵の上に物を置いたり、かけたり、各種アンテナ（衛星放送受信用・無線用等）を設置したりしないでください。

バルコニーでふとん（シーツやカバーを含む）を干すときは、必ずバルコニーの内側で「ふとん干し」と「ふとんばさみ」を使用し、落下防止に努めてください。

特に、植木鉢や物干しざおなどは風が強い時に注意してください。（物干しざおはひもで固定するか、ロープ等を使用するようにしてください。）

避難用ハッチや隣戸との仕切板は避難口となりますので、そのそばには絶対に物を置かないでください。

また、物を置くことにより子どもの足がかりとなり、転落事故の原因となりますので注意してください。

(6) テレビ受信設備

地上デジタル放送は、都市型ケーブルテレビにより受信しています。

衛星放送を受信する場合は有料になります。また、付加サービス（有料放送・電話サービス・インターネット等）についても、ケーブルテレビ事業者と利用者との契約となります。

(7) インターネット接続

光ケーブルによる方法や都市型ケーブルテレビによる方法などがあります。

いずれの場合も、契約・使用料等は各申込者の負担となります。

(8) 電気設備

ア 電気容量

各戸の玄関の上部に、分電盤が付いています。この分電盤に最大契約電流が表示してあります。

電気容量は、各電力会社と契約することにより、最大契約電流の30A（アンペア）まで変更ができます。

なお、空き家入居した場合は、前入居者の契約電流になっています。

イ 戸別分電盤

戸別分電盤は、電気使用における感電による事故防止と電気配線や家庭電気器具の保護等のための設備です。次のような構成部品と機能があります。各々の機能に応じた取り扱いをしてください。

◇ 電流制限器（リミッター）…東京電力㈱取付

契約電流以上の電気器具を使用した場合、自動的に切れます。契約電流以内に納まるように使用器具を選定して、レバーを押し上げて復帰させてください。

なお、エアコン、電気カーペット等の電気暖房器具、電子レンジ、電磁調理器具等は大きな電流を必要とします。これらの電気器具は、なるべく同時に使用しないように心掛けてください。

◇ 主開閉器（漏電遮断機能付）

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

なお、作動した場合、その住宅のみ停電となります。

・ 過大な電流で作動した場合

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

- ・ 漏電で作動した場合

一般的に、使用している電気器具がなんらかの原因で漏電している場合に作動します。復帰の仕方は、戸別分電盤のカバーに説明がありますが、次のように行ってください。

- 1) 全ての安全ブレーカーを<切>にする。
- 2) 漏電遮断器を<入>にする。
- 3) 全ての安全ブレーカーを順番に<入>にし、もし、どこかで、ふたたび漏電遮断器が作動するときは、その回路が漏電していますので、<切>にし、その他は<入>にして使用してください。
- 4) <切>にした安全ブレーカーの回路で使用している電気器具は、電気器具店等に点検してもらってください。

- 漏電遮断器点検のお願い

漏電遮断器は住戸内電気配線の安全を守るため、重要な機能を担っています。主な機能は次のとおりです。

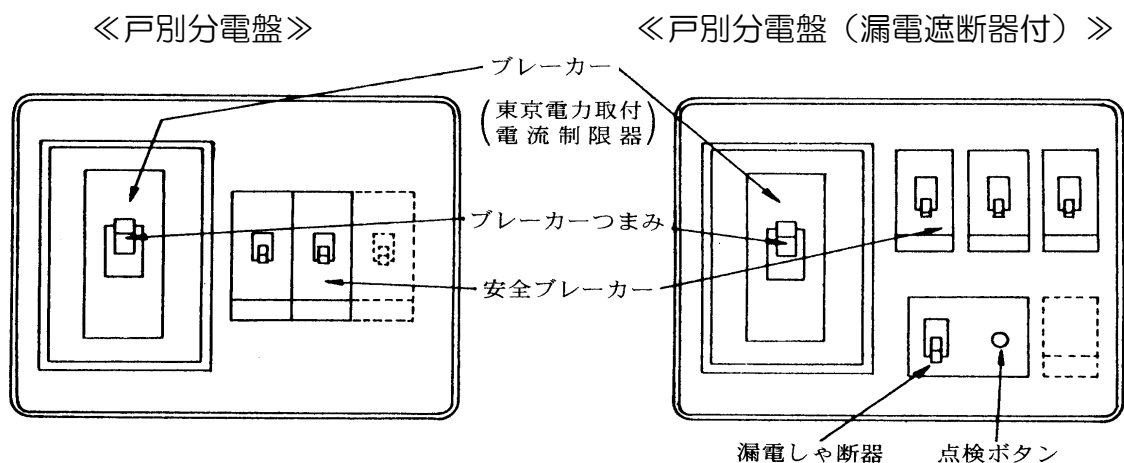
- 感電事故の防止
- 漏電火災の防止

この機能を確認するため、年1回程度、漏電遮断器の点検ボタンを押して、漏電遮断器のレバーが下におりて<切>となり、正しく作動するか確認してください。

ボタンを押しても何も作動しない場合は、故障していますので指定管理者に連絡してください。

- ◇ 安全ブレーカー

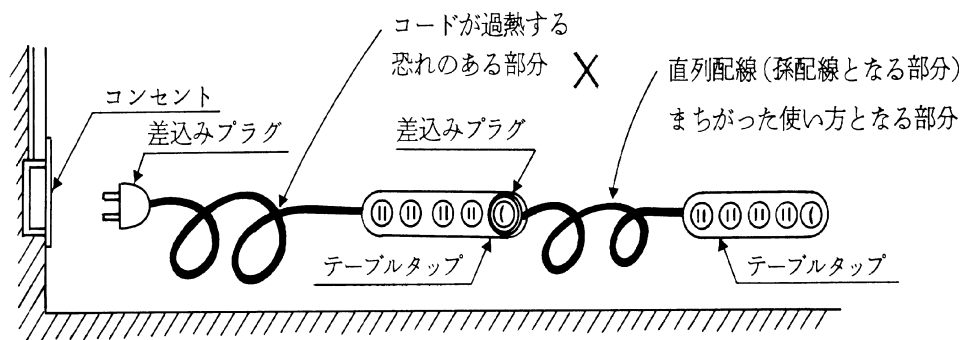
電気回路ごとの過電流や電気配線の短絡（ショート）による事故から、電気配線を保護するためのものです。このブレーカーが作動した場合、その回路のみ停電となります。回路に接続されている電気コードまたは電気器具に異常がないか点検してください。



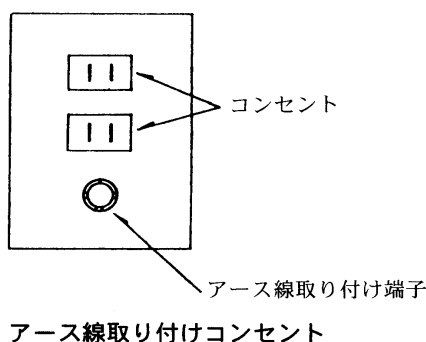
ウ その他電気使用上のお願い

- テーブルタップによるタコ足配線は、行わないようにしましょう。特に、下図のようなテーブルタップ2個使用による直列配線（孫配線）は、コードが加熱する場合が多いため、絶対に行わないようにしてください。

やってはいけない例



- なお、テーブルタップの電源コードには、許容電流が7アンペア用（0.75mm²）と12アンペア用（1.25mm²）があります。安全のため、12アンペア用を使用してください。
- 白熱電球用照明器具ソケットには、各々使用できる電球の最大容量が定められています。照明器具に表示されていますので、その容量以内の電球を使用してください。
- 使用電流が大きい電気器具は、専用コンセントで使用してください。
 - ・エアコン用コンセント……冷暖房用エアコン器具（詳細は14ページをご覧ください。）
 - ・大型器具用コンセント……電子レンジ、電磁調理器、電熱器など。
- コンセント・電気器具プラグの点検
長時間コンセントに接続したままの電気器具プラグは、事故防止のため清掃と電気的な異常がないか定期的に点検をしてください。（長年放置していると、コンセントとプラグとの隙間にほこりが溜まり発火する恐れがあります。（トラッキング現象））
- アース（接地）線の取り付け
アースの取り付けは、感電防止のため重要です。エアコン、電気洗濯機、電子レンジ及び冷蔵庫等にアース端子があるものは、コンセントのアース端子に確実に取り付けてください。



○ 釘打ちまたは金具取り付け

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

◆ 注 意 ◆

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

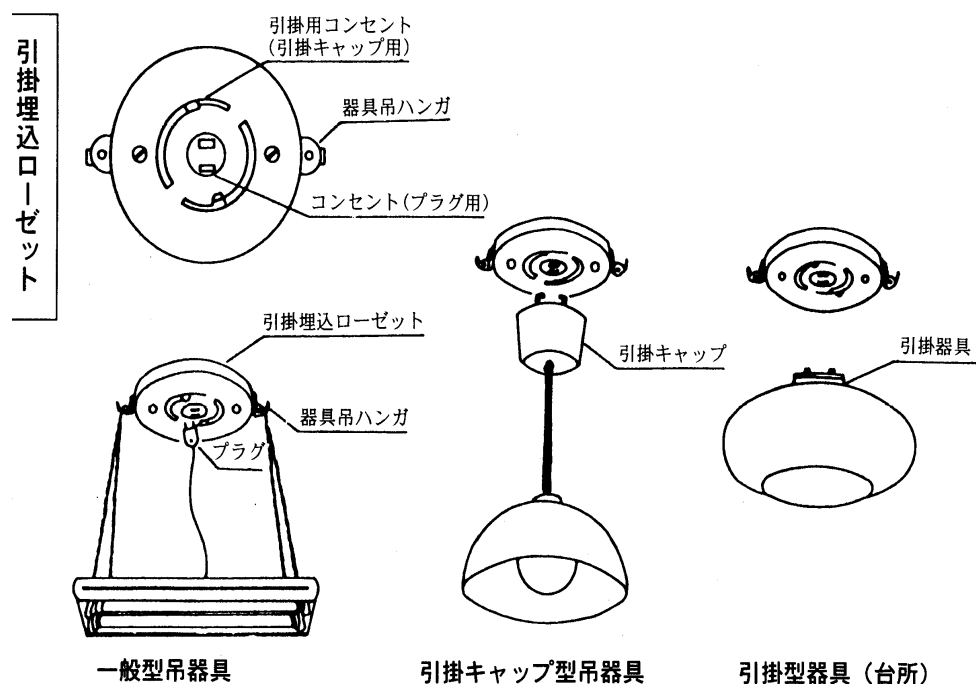
エ 照明器具の取り付け

照明器具の取り付けは、右図のように天井の引掛埋込ローゼットを利用してください。また、引掛キャップ等が付いている器具は、引掛用コンセントに差し込んで使用できます。

なお、重い器具は、器具吊ハンガ（総重量5Kgまで）にクサリなどを使って吊ってください。

◆ 注 意 ◆

当初から設置されていた照明器具を取り外し、別の照明器具に取り替えた場合は、住宅を返還するときに、元の状態に戻していただきますので、各自大切に保管してください。



オ インターホン設備

各住戸の台所食事室付近には、インターホン設備（親機）が設置されています。
この設備は親機と玄関にある子機から構成されており、その機能は次のとおりです。

1) ドアホン機能

玄関ドアホンとして、玄関子機と親機間で呼出音と通話ができます。

2) 非常用呼出し機能

住戸内で、万が一緊急事態が発生し、外部に異常を知らせたいときは、親機の非常ボタンを押すと、玄関子機に緊急警報音と非常ランプが点滅し、外部に緊急事態発生を知らせることができます。

カ 住宅用火災警報器

各住戸には、住宅用火災警報器が設置されています。住宅用火災警報器の使用については、次の点にご注意ください。

1) 住宅用火災警報器は、火災以外で作動する場合がありますのでご注意ください。

●スプレー式殺虫剤、ヘアスプレーなどが直接かかったとき。

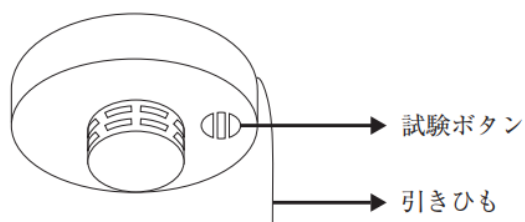
●たばこの煙、調理の煙や湯気などが直接かかったとき。

●くん煙式殺虫剤などの煙を発生させたとき。

※ くん煙式殺虫剤等を発煙しますと動作しますので、発煙を行うときは、火災警報器に煙が入らないようにビニール袋等で一時的に覆ってください。

●煙感知部にホコリや虫が入ったとき。

火災警報器の代表的形



2) 定期的に動作確認を行ってください。

●機器についている試験ボタン等で、簡単に動作確認ができます。

キ エアコン用コンセント

1) 区営住宅にはエアコン用コンセントが1箇所設置されています。1箇所も設置されていない場合は、区営住宅受付担当へご連絡ください。

2) エアコンメーカーや家電量販店によっては、エアコンを設置する場合には、必ず専用回路が必要と説明される場合があります。エアコン用コンセントの2箇所目以降は、皆さんの負担で設置してください。

3) エアコン用コンセントは、単相 100 ボルトで配線されています。単相 200 ボルトのエアコンは使用できません。エアコンは、ベランダ側窓上部壁に設置してください。

4) 退去するときは、みなさんが設置したコンセント等は全て原状に戻してください。
※コンセントの設置・取替等の電気工事は専門資格が必要です。必ず電気工事店に依頼してください。

(9) ガス

炊事用、暖房用、温水用として便利なガスも、換気の不足、ガス漏れ、不完全燃焼の場合は一酸化炭素が発生するため危険です。入居するときはガス会社に連絡し、立合いのうえ開栓し、ガス漏れの有無、器具取扱上の注意を聞いて事故のないようにしてください。また、器具は必ずガスの種類にあったものを使ってください。

★ 取り扱い上の注意

- 部屋の換気には十分注意し、バーナーの空気口などをときどき掃除する。
- ゴム管は、奥まで差し込んで、安全バンドでしっかり止める。また、古くなった器具やゴム管は早めに取り換える。
- ガス器具類は、ときどき手入れをし、火の出る穴はよく掃除する。
- ゴム管を長く引いて使用するのは、危険なのでやめる。
- 使用後は器具栓をしっかりと閉め、特に夜寝る前や外出、外泊のときには、ガスの元栓を必ず閉める。

※ 新しいタイプのガスの元栓（ガスコンセント）には、開閉するためのツマミがないものがあります。この場合、接続にはガスコードを使用してください。ガスコードを購入する場合はガス会社に連絡してください。

ア ガス湯沸器

湯沸器は、台所の指定された場所に設置してください。

使用できる湯沸器は、元止式のもので、不完全燃焼防止装置付きの5号湯沸器までです。

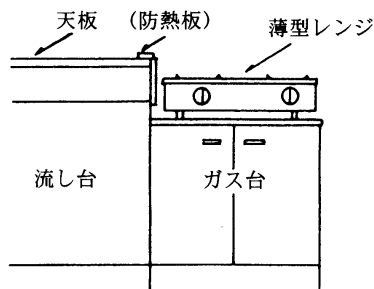
なお、不完全燃焼防止装置のない湯沸器は、安全上、使用しないでください。

イ ガスレンジ（コンロ）

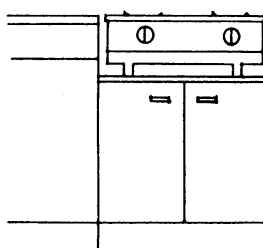
ガスレンジは台所のガス台に置いてください。その場合、図（1）のように、流し台の天板より低いガスレンジを使用すると火災予防上大変危険ですので、図（2）または図（3）のように天板と同じかそれよりも高くなるようなガスレンジを使用してください。

図(1)×

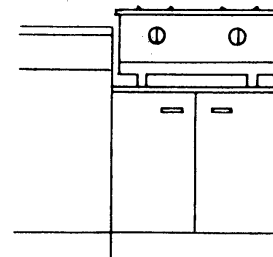
ただし防熱板使用なら○



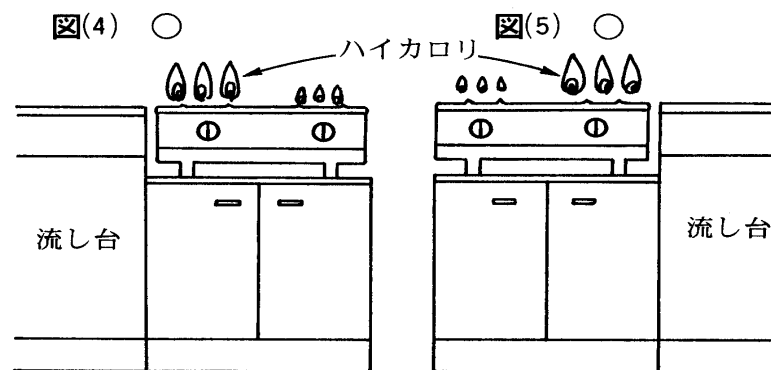
図(2) ○



図(3) ○



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



ウ 換気について

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

- 1) ガス湯沸器を使用する場合は、必ず換気小窓を開けるなど十分給気しながら換気扇をまわしてください。
- 2) ストープ（開放型）を使用する場合は換気用小窓を開け、また、30分に1回約1分間は窓を全開にし、空気を入れ換えてください。
- 3) 煙突が一本の風呂釜と小型湯沸器は同時に使用しないでください。

（10）水 道

ア 台所やトイレの水が止まらないとき、また、配管などから漏水しているときは、必ずメーターボックス内の水道の元栓を閉めてから、指定管理者に連絡してください。

イ 外出のときは必ず水道の蛇口をよく閉め、外泊などのときは元栓を閉めるようにしましょう。

ウ 水道使用中に断水があったとき、また受水槽清掃時の断水は、ただちに蛇口を閉めてください。

閉め忘れると、断水が解消したときに自分の部屋はもちろん階下の部屋まで水浸しになることがあります。

このような場合は、すべてその人の負担により建物を原状に回復していただくほか、他人に与えた損害の賠償もしていただくことになります。留守をされる場合は、メーターボックスの元栓を必ず閉めておくことが事故防止になります。

エ 蛇口のコマの取り替え方

コマは消耗品です。摩耗したコマは、水が止まりにくいばかりか器具も痛めますので、ときどき取り替えてください。

コマの取り替え方は資料編（45ページ参照）をご覧ください。
（この節水コマに限り水道局にて無料でお分けしています）

（１１）手すりについて

平成２２年４月以降に入居した方の住宅には、トイレ、浴室に手すりがついています。

追加で手すりを付ける等で新たに工作物の設置をする場合や模様替えをする場合は申請が必要です。（３７ページ（５）を参照）



２－２ 団地の皆さんが共同で使用するもの

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

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

（１）階段と廊下

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

階段や廊下には物を一切置かないでください。通行のじゃまになるだけでなく、火災などの緊急の場合に重大な避難障害となります。また、子どもを遊ばせることは危険だけでなく、他の入居者の迷惑となる場合がありますので気を付けてください。階段灯、廊下灯や外灯のグローブは時々ほこりを払うと明るくなります。また、ほこりは、絶縁を悪くし故障の原因になります。

（２）屋 上

屋上は、利用できません。

(3) ごみ置場

ごみは、ごみ置場または所定の場所に、決められた日に出すようにして、収集日以外の日に出すことは、絶対に行わないでください。

また、粗大ごみを出す際は、粗大ごみ受付センター（03-6746-5533 または 0570-075-533 https://ecolife.e-tumo.jp/sodai-kita-tokyo-u/offer/offerList_initDisplay 電話等は 2026 年 4 月時点）に事前の申込みが必要です。申込みをしないで粗大ごみを出した場合、回収されず、他のお住まいのみなさんに迷惑がかかります。未回収の粗大ごみや不法投棄されたごみなど団地内で発生するごみの処分は、原則みなさんの費用で行っていただきます。

なお、収集日、収集方法等詳しいことは、周りの方や管轄の清掃事務所に確認してください。

(4) 集会所

集会所は福利厚生、文化教養などの諸行事に使用するための公共的な施設です。営利を目的とした会合、宗教団体の会合、選挙演説会などに使用することはできません。

(5) 広場・樹木・児童遊園・団地内道路・自転車置場

ア 広場

広場は、個人が占有して使うことは禁止されています。

イ 樹 木

各棟の周辺には住宅環境を良好にし、プライバシーを守るなどの目的で植樹を行っています。

樹木により長時間日照を妨げられたり、電線に接触して危険なときなどは枝切りを行います。通常の樹木の手入れは居住者に行っていただきます。ただし、高木や生垣の定期的なせん定は指定管理者が行います。

なお、皆さんで花壇作りや植樹を行うときは棟単位・団地単位で共同して作るのが望ましいと思います。

ウ 児童遊園

児童遊園は子供たちの施設です。保護者は事故防止に心掛けてください。団地に付属する児童遊園について遊具などの故障箇所を発見したら、すぐに北区道路公園課公園係（3908-9275）に連絡してください。修理・塗装などは北区道路公園課で行います。

清掃、除草などの維持管理は自主管理をお願いします。

なお、区立公園として北区が管理している公園内で故障箇所を発見した場合は、北区道路公園課公園係（3908-9275）へ連絡してください。

エ 団地内道路

団地内の道路（通路）に駐車しないでください。道路に駐車していると、緊急車両などの通行の障害になるばかりでなく、事故を招く恐れがあります。また、子供たちの遊び場にならないように注意してください。

なお、道路の清掃はみなさんで行ってください。

オ 自転車置場

スペースが限られていますので、自転車以外は置かないようにしてください。

(6) 給水施設

水道は、各戸ごとに水道メーターが取り付けられ、使用量に応じ料金が徴収されます。一度、受水槽に水をためて、ポンプで屋上水槽に汲み上げてから各家庭に送水される住宅や受水槽を使わずに直接増圧ポンプにより給水する住宅があります。受水槽や屋上水槽は、毎年1回以上清掃を行い、増圧ポンプについては年1回点検を行います。清掃や点検に際しては、断水を伴いますので、ご協力をお願いします。

階段口にある靴洗場の共同水栓は、上記の水槽と別系統となっており、ポンプの故障等で断水したときも使用できます。

(7) 排水施設

台所や洗濯場からの排水管は、数軒の排水管が集められて一本の管につながっています。一人の不注意で管が詰まると水が逆流し棟全体の人々に迷惑を掛けることになりますから、天ぷら油等の残り油や固形物などの詰まりやすいものは流さないよう注意してください。排水管の詰まり清掃、詰りが原因で排水が逆流し室内が汚損した場合の復旧、建物の第一ますまでに発生した詰まり清掃は、みなさんの費用で行っていただきます。ためます、U字溝、下水管などは、定期的に清掃してください。ためます内の固形物が、埋設された管へ流れ込むと、詰まる原因となりますので、特に注意してください。

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

(8) エレベーター

エレベーターは全自動方式です。次の点に注意して利用してください。

ア 非常の場合は…

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

イ 夜間は…

防犯上、夜10時から翌朝6時まで強制的に各階運転になります。

ウ ご注意…

- いたずらでボタンを押したり、エレベーター内であばれたりすることは絶対にやめてください。

地震感知器が作動して自動停止します。他の方の迷惑になるばかりでなく故障の原因にもなります。

- 行き先ボタンを傘の先など硬い物で押さないでください。
- 戸が開くときは大変危険ですから、特にお子さんには注意してください。
- お子さんだけで乗るのはやめましょう。
- エレベーター内は禁煙です。
- 火災や地震の際の避難にはエレベーターを利用せず、階段を利用しましょう。
- エレベーター内、特に扉のレールはいつもゴミづまりのないように清掃しておいてください。
- エレベーターの扉の近くに立つと、挟み込み等で思わぬ事故が発生することがあります。特に長いひも状のもの（なわとび、マフラー、きんちゃく袋のひもなど）は、扉に挟まったままエレベーターが動き出す場合があります、重大な事故を招く危険がありますのでご注意ください。



(9) 消防用施設

各戸ごとに、消火器などを用意して、災害に備えてください。

消火栓、火災報知器、非常警報等の設備のある団地では、共同で消防演習などをして常に設備の位置や扱い方を知っておいてください。

これらの設備は定期的に点検を行っていますが、子供たちがいたずらをして、破損させたり、誤って作動させてしまうことがあります。こうしたことは、実際の災害のときに正常な機能を発揮できなくなることにもつながり、また、修繕についても皆さんの負担となりますので、日頃から、皆さんで十分に注意し合うようお願いします。

○ 防火管理者の選任

区営住宅のような共同住宅で、居住者が50人以上の場合、消防法では、その建物の管理権原者が防火管理者を定めて消防署長に届け出ることになっています。

管理権原者は、建物の所有者である北区と入居者になります。

この場合、入居者はそれぞれの専用部分についての管理権原者となり、北区は共用部分等を含め建物全体の管理権原者となります。

このことから防火管理者は、共同して選任することになりますが、火災対策の基本は、初期消火にあることから、現地に居住する入居者が防火管理者になることが望めます。入居者の皆さんで結成する自治会等の団体活動として防火管理業務を位置付け、防火管理者を選任できるようにしてください。

なお、区営住宅では、区が指定管理者に委託しております。

防火管理者は、消火、通報、及び避難訓練などの実施を内容とした消防計画を作成することが主な職務です。（なお、防火管理者となるためには一定の資格が必要となります。詳細は、管轄の消防署にお問い合わせください）。

なお、消防計画を作成するに当たって消防署が指導している内容の抜粋を22ページ～23ページに掲載しています。皆さんそれぞれで参考にいただき、日ごろから防災に備えてください。



共同住宅の防火・防災は皆さんの手で

24ページに各住宅の消防用設備の配置図等を記入して切り取り、目につきやすいところにはっておきましょう。

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

1. 火災予防の遵守事項

- (1) 火気使用設備・器具、電気器具等は、使用前と使用後に必ず点検し、安全の確認等適正管理に努めること。
- (2) 吸いがらの処理は、水で完全に消すこと。また、寝たばこはしないこと。
- (3) 灯油等の危険物品を使用する場合は、その性状に注意し必要量以上は保管しないこと。
- (4) 廊下、階段、バルコニーの仕切板、避難ハッチ等の付近には、避難の障害となる物品や可燃物等を置かないこと。
- (5) 防火上、避難上必要な施設や消防用施設等の周囲には、使用の際障害となる物品を置かないこと。
- (6) 共用部分や建物外周部には、物を放置しないこと（放火の危険あり）。

2. 地震による被害を防止するための対策

- (1) 家具、火気使用器具等の転倒防止と物品の落下防止措置。
- (2) 石油ストーブ等の耐震自動消火装置の適正管理、灯油危険物類等の漏えい防止措置。
- (3) 防災ズキン、非常用飲料水、懐中電灯、携帯ラジオ、医薬品等を準備するよう努めること。
- (4) 家族防災会議や自治会等の集会の機会ごとに、防火、防災上必要な事項について積極的に話し合うこと。
- (5) 交通機能等が停止した時に自宅へ帰ることができないことを想定した対策を家族の中で話し合うこと。

◎ 居住者の皆さんは、災害が発生した場合は、次により積極的に活動しなければなりません。

1. 火災時の措置

- (1) 火災を発見した者は、消防機関「119」へ通報した後、非常ベルまたは大声で付近の者に火災を知らせること。
- (2) 火災現場付近にいる者は、消火器具等を活用し初期消火に努めること。
- (3) 逃げ遅れ、負傷者等を発見した者は、大声で付近の者に協力を求めて人命救助、救護等にあたること。
- (4) 避難する場合はエレベータは使用しないこと。また、財物・衣服等に執着しないで早期に安全な場所に避難すること。

(5) 次の者は、消防隊の誘導と情報の提供を行うこと。

ア 火災を発見した者

イ 逃げ遅れた者、負傷した者等の情報を把握している者

ウ 火災発生場所にかかわる居住者または関係者

2. 地震発生時の措置

(1) 出火防止のため、ガスレンジ、湯沸器、ストーブ等、火気使用器具の栓の閉鎖と、避難口確保のため出口の開放を行うこと。

(2) 火災が発生した場合は他に優先して消火活動を行い、負傷者が発生した場合は居住者と協力して救護すること。

(3) 指定避難場所への避難は、防災機関の命令または自治会の責任者の判断等により、統一的に全員徒歩で避難すること。

(4) 一次避難場所をあらかじめ決めておき、状況に応じて指定避難場所に避難すること。

◎ 訓練と防災教育への参加

居住者の皆さんは、防火管理者が実施する訓練教育等に積極的に参加し、防火、防災意識の高揚、人命安全上必要な知識の習得等に努めなければなりません。

- 家賃には火災時の家財保険や損害賠償保険などの任意保険の加入料金は含まれておりません。お客様の不注意により、火災や階下への水漏れを起こした場合などは、お部屋の補修費や家具、寝具等の損害を賠償していただく必要が有ります。保険への加入は、お客様の負担により家財保険に「借家人賠償特約」を付けて、各自都民共済、全労済等の共済や一般の火災保険会社にお申し込みください。

____団地の消防計画

居住者が守るべき事項

“使う火を消すまで離すな目と心”

____号棟____階 消防用設備配置図

2-3 共益費

(1) 北区へ支払うもの

エレベーターの維持管理と、台所流し用排水管の清掃（「居住者が区に清掃を希望する団地」のみ）は、指定管理者に委託して行います。

これらの費用は、住宅使用料と同時に区に支払っていただきます。

- エレベーターの保守管理費（遠隔操作）

エレベーターの定期点検等を行うための費用

- 台所流し用排水管の清掃費

（赤羽北三丁目第2アパート・浮間三丁目第4アパート）

流しの部分から共用の立管と横引管を経て屋外の第一桝までの排水管を年1回清掃するための費用

(2) 自治会等（居住者が決定した会計責任者）へ支払うもの

これは、皆さんが維持管理をして、その費用を団地居住者の代表者（例えば自治会）などを通して皆さんで負担するもので、その支払いについては入居しているすべての方の義務となります（生活保護を受けている方も負担します）。

この費用は1カ月1世帯約2,000円～3,000円位です（団地によって金額が違いますので、入居したら、すぐに自治会の役員から説明を受けてください）。

ア 使用料金

街路灯、階段灯、廊下灯、集会所（室）、給水施設、エレベーター、その他共同施設の電気・ガス・上下水道料金

イ 上記の各電球、蛍光灯、かさ、スイッチ、ヒューズ等の交換に要する費用

ウ 受水槽の清掃（1年に1回）時の電気・水道料金

エ 建物内の排水管及びためます、U字溝ならびに下水管等の清掃（年に1回以上）及び消毒に要する費用、詰りが原因で排水が逆流し、室内が汚損した場合などの復旧費用

オ ごみの処理（未回収の粗大ごみや不法投棄ごみを含む）や消毒に要する費用

カ 児童遊園・広場・通路等の清掃や、除草、樹木の枝下ろしなどに要する費用

（注）上記の料金の中には、団地全体で負担するもの（例：街路灯等）と棟ごとに負担するもの（例：エレベーター等）があります。

キ その他、自治会等（居住者）が決定した維持管理に要する費用



2-4 住宅の修繕

区民共有の大切な財産である区営住宅等を維持保全していくためには、修繕が必要です。住宅の修繕は、区が行うものと、皆さんの費用で行っていただくものとがあります。区が修繕するものについては指定管理者が代わって業務を行います。

(1) 北区が修繕する範囲

区営住宅の修繕のうち、区が実施すべき修繕（指定管理者に委託して行います）一公費負担修繕の範囲は、法令や条例等に基づいて、居住者が行うべき部分的な小修繕や部分品の取り換えを除いたその他の修繕の全部です。

- | | |
|----------|--|
| ア 計画修繕工事 | 年月の経過や住宅の立地条件などにより自然損耗したものについて計画的な修繕を実施します。 |
| イ 一般修繕工事 | 計画修繕以外の比較的小規模な修繕について行います。 |
| ウ 特別修繕工事 | 台風、豪雨、ひょう等によりその建物その他の施設に損害を受けた場合に復旧工事を実施します。 |

なお、修繕工事には、居室への立ち入りや騒音、振動を伴うものがあります。また、階下に漏水等がある場合には、漏水原因の調査や補修のため、上階の方に対し住戸内への立ち入りのご協力をお願いしますので、ご承知ください。

(2) 皆さんが修繕する範囲

区（指定管理者）が行う修繕以外のもので、おおよそ別表（46～48ページ）のようなものは皆さんの負担で修繕していただきます。また、区（指定管理者）が行うものでも、皆さんの使い方が原因で修繕を必要とするものも皆さんの負担となります。

(3) 修繕の申し込み

- ア 修繕が必要なときは、指定管理者へ電話で申し込んでください（1ページ参照）。
ただし、皆さんが費用を負担しなければならないものは、指定管理者が修理できません。直接業者に頼んでください。（ご希望があれば業者は、指定管理者でも紹介します。）
- イ 修繕の内容に関する問い合わせは、指定管理者にしてください（1ページ参照）。
- ウ 土曜、日曜、祭日、夜間に緊急に修繕しなければならない故障が起きたときは、指定管理者設備緊急センター（電話 03-6732-5933）にご連絡ください。



2-5 住まいの心得

(1) 防 犯

玄関や窓の戸締まりの徹底など、防犯対策をきちんと行いましょう。

堅固なドアがあり、隣近所の目が多いからといって安心はできません。

団地内で起こる犯罪には、空巣、しのび込みや痴漢などが考えられますので、次のことに気を付けましょう。

- ドアスコープやドアチェーンを十分活用してください。
- 長期に不在にする場合は、自治会等に連絡してください。
- エレベーターを利用する際は、見知らぬ人の出入りには特に気を付けてください。
非常の場合には、エレベーター内の非常ベルを押してください。
- 団地内で見慣れない人や不審な人を見かけたら声を掛けるようにしましょう。

(2) 防 災 ア 火 事

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

バルコニーは、非常の場合の避難通路となる部分ですので、物を置かないでください。特に、バルコニーに設置されている避難ハッチや隣戸との仕切り板の近くには、非常の場合に備え、絶対に物を置かないでください。

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

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

防火上、室内のカーテンは防災カーテンにしてください。

イ 地 震

大きな地震の場合相当揺れます。上の階ほど揺れ方は大きいものです。あわてて廊下や階段に飛び出したりするとかえって危険です。大きな地震のときは、まず火元を消して落ち着いて行動することが大切です。

ウ 台 風

バルコニーの排水口が詰まらないようよく掃除してください。また、非常用に飲料水の汲み置きをし、ビニール布、針金、懐中電灯などを準備しておきましょう。

強風を伴う場合は、窓、出入口の隙間から雨水が侵入することがありますので、鋼製、アルミ製建具の敷居部分に雑きんや布きんを詰めこんで、敷居の上端から雨水が室内に侵入したり、溢れたりすることを防いでください。

(3) 地震に関する情報が発表された際の心構えについて

地震に関する情報が発表された場合に備えて、各家庭で次のことを日頃から心掛けてください。

ア 地震に関する情報が発表されたら

- ① テレビ、ラジオをつけて情報を入手する。
- ② 区や都、消防、警察機関の情報に注意する。
- ③ 消火器、防火バケツの置き場を確認する。
- ④ 棚などにのせてある物を降ろし、家具の転倒防止を確認する。
- ⑤ 照明器具、窓ガラス、バルコニー（ベランダ）の植木等の落下防止をはかる。
- ⑥ 飲料水の汲み置きをする。
- ⑦ 食糧、医薬品、防災用品を確認する。
- ⑧ 火に強く、なるべく動きやすい服装をする。
- ⑨ 電話、自動車の使用を自粛する。
- ⑩ 幼児、児童の行動に注意する。
- ⑪ 冷静に行動し、不用、不急の外出は見合わせる。
- ⑫ エレベーターの使用は避ける。
- ⑬ 隣近所のあいだで防災対策を再確認する。

イ 火気の使用や危険物の取り扱いについて

- ① 危険物の取り扱いを中止するとともに、安全防護措置を講ずる。
- ② ガス等の火気器具の使用は中止し、やむを得ず使用する場合は最小限に止め、いつでも消火できるようにする。
- ③ 暖房器具の使用は中止する。
- ④ ガスメーターのコックの位置を確認する。
- ⑤ 使用中の電気器具（テレビ・ラジオを除く。）のプラグを抜くとともに、分電盤（ブレーカー）の位置を確認する。



2-6 その他注意していただきたいこと

(1) 室内の衛生

○鉄筋コンクリートの区営住宅では、締めきっておくと、室内の湿度が高くなり、押入れや壁などにカビが生えやすくなります。このカビ対策として天気のよい日には窓を開け通風をよくして、壁、押入れ、天袋などを乾燥させてください。

○また暖房器具を使用しなくても、冬季には外気に接している壁や窓ガラスに水滴（結露）が生じやすくなります。特に北側の部屋の壁や押入れなどは注意してください。

○みなさんの日常生活において住戸内に害虫等が発生した場合は、みなさんで駆除を行っていただきます。

(2) 動物の飼育の禁止

他の入居者に迷惑となるので、犬、猫、鳥などの動物の飼育（一時的な預かり等を含む）や敷地内での餌やりは固くお断りしています。

鳴き声、抜け毛、フン尿等で近隣の方とのトラブルや、環境衛生悪化の原因になることが多いからです。

お断りしている犬、猫、鳥等の飼育を行っている場合は、新たな飼い主を探すなど、対策を講じてから入居してください。

(3) 自動車の保管場所と駐車（無断駐車の禁止）

区営住宅においては、通路、広場など共同で使用する場所は、通常自動車の保管場所として使用することができないほか、駐車も禁止しています。自動車をお持ちの方は、民間の駐車施設を確保してください。

ただし、一定の等級を有する身体障害者手帳の交付を受けている歩行困難等の方については、住宅を管理していくうえで支障がないとされる場所を自動車保管場所として使用することを許可することがあります。

(4) 生活騒音

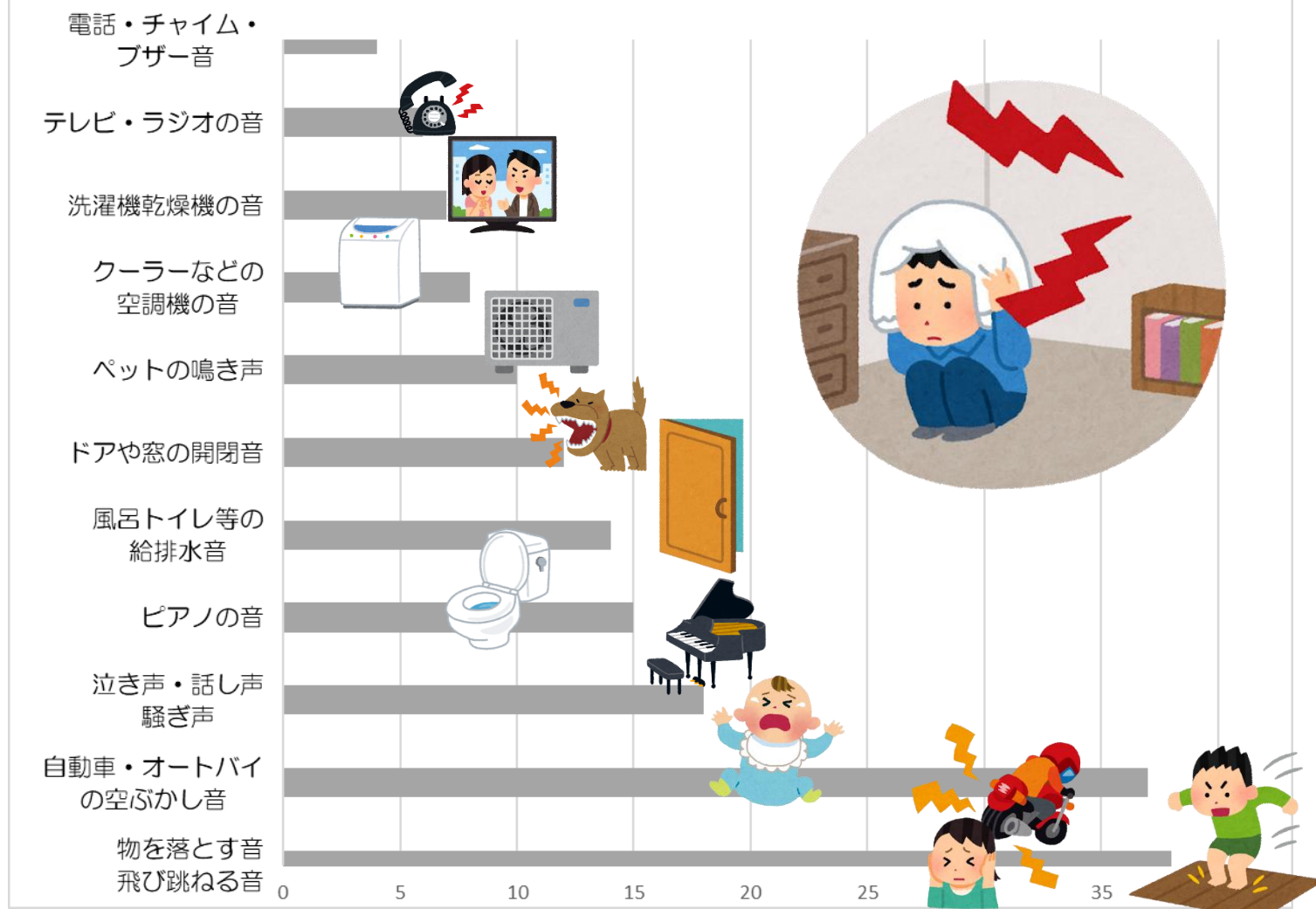
テレビやオーディオ機器、ゲーム、楽器などの音、洗濯機の音、子供の飛び跳ねる音など、日常生活から発生する騒音を「生活騒音」と呼んでいます。

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

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

- テレビやステレオの音は、近所に迷惑にならないよう音量にご注意ください。
- 深夜や早朝の洗濯は、近所に迷惑となります。
- 元気なお子さんの部屋の中での飛びはねは、時間や程度によっては騒音になります。
- 玄関ドアや窓の開け閉めは、静かにていねいにおこないましょう。

生活騒音によるトラブルの内訳（マンションの場合）



（5）水もれ

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

（6）菜園耕作の禁止

区営住宅は、みなさんの居住の場であるとともに区民共有の財産です。その為、団地の広場や庭などを個人が勝手に使用し、菜園耕作することはできません。

（7）住宅の転貸（民泊等）の禁止

区営住宅の転貸は法令で禁止されており、宿泊施設として貸し出すことはできません。入居時の使用許可条件においても、区営住宅の転貸を禁止しており、こうした事実が判明した場合には、使用許可を取り消し、住宅の明渡しを求めることがあります。

Ⅲ 手 続 き 編

3-1 住宅使用料（家賃）の納入

使用料は、使用許可の日から起算して徴収します。当月使用料の納付期限は当月末日になります。また、住宅使用料は、ゆうちょ銀行の自動払込、銀行等の金融機関による口座振替の利用をお願いします。

（１） 口座振替（自動払込）による納入

ア 申込方法

指定管理者がお渡しする北区住宅使用料等口座振替（自動払込）依頼書に必要事項を記入し、金融機関またはゆうちょ銀行への届出印を捺印して、預（貯）金口座のある金融機関・ゆうちょ銀行へ提出してください。申込方法の詳細は、依頼書の記入要領をご覧ください。

手続きをした日によっては口座振替の開始月が遅れることがあります。その場合には、納入通知書を郵送しますので、金融機関・ゆうちょ銀行の窓口でお支払いください。

イ 振 替 日

使用料の納入期限である毎月末日に皆さんの預（貯）金口座から自動的に引き落とされ、使用料が納付されます（末日が金融機関の休業日にあたる場合は翌営業日となります）。

ウ 領収証書

領収証書は発行しません。通帳への記帳で確認してください。

エ 口座を変更するとき

変更しようとする月の前月の末日までに、北区営住宅等の指定管理者が配付する「北区住宅使用料等口座振替（自動払込）依頼書」を使って、金融機関の窓口で手続きをとってください。

オ 残高不足で振替ができなかったとき

その月の使用料は口座振替で支払うことができません（翌月に2カ月分まとめて振替にはなりません）。翌月の10日すぎに未納分を納めていただくための納入通知書を郵送しますので、金融機関へ持参して納入してください。

(2) 住宅使用料を滞納すると

住宅使用料を滞納すると、最悪の場合、区営住宅を明渡さなければならなくなります。そのようなことにならないよう、住宅使用料は毎月きちんとお支払いください。

- 毎月の使用料等を滞納すると、翌月に督促状を送付しますので、すみやかにお支払いください。
- 支払いが遅れると、催告書の送付、電話による催告、外勤職員の訪問により、滞納使用料等の支払いをお願いします。また、連絡先に連絡し、支払いについての協力を要請します。（連絡先の方へ使用料等を請求することはありません。）
- 使用料等を3カ月以上滞納すると、使用許可が取り消され、住宅の明渡しを求めて訴訟手続きをすることになりますので、十分ご注意ください。

(3) 住宅使用料の減免（減額）

収入が特に少ない方又は病気などの理由により使用料の支払いが困難な方については、一定の基準により使用料が減免される制度があります（下表参照）。申請方法、提出書類等について詳しくは、指定管理者（1ページ参照）へお問合せください。

減免の種類 及び減免率	減免を受けることができる人
一般減免 10～50%	認定所得月額 65,000 円（非課税年金を含む）以下で使用料の支払いが困難な世帯
一般減免 75%	以下、①②③のすべてに当てはまること ① 認定所得月額が 18,000 円（非課税年金を含む）以下 ② 下記の母子・父子世帯、心身障害者世帯、難病患者等世帯、高齢者世帯のうち、いずれかに該当すること ③ 世帯の年収の総額が ※「一定金額」以下の世帯であること ● 母子・父子世帯 母または父と、現に扶養している 20 歳未満の子のみで構成され、次の①または②に該当する世帯 ① 子が 1 人の場合は、就学前の児童であること ② 子が 2 人以上の場合は、2 人以上が高校生（同等の学校を含む）以下であること ● 心身障害者世帯 名義人または同居者が、次の①②③のいずれかに該当する世帯 ① 身体障害者手帳 1・2 級の交付を受けている ② 愛の手帳 1～3 度の交付を受けている ③ 精神障害者保健福祉手帳 1・2 級の交付を受けている ● 難病患者等世帯 名義人または同居者が、次の①②③④⑤のいずれかに該当する世帯 ① 難病の患者に対する医療等に関する法律に規定する指定難病にかかっている ② 東京都難病患者等に係る医療費等の助成に関する規則に規定する疾患にかかっている ③ 児童福祉法に規定する小児慢性特定疾病にかかっている ④ 公害医療手帳の交付を受けている ⑤ 大気汚染に係る健康障害者に対する医療費の助成に関する条例に規定する疾病にかかっている ● 高齢者世帯 名義人または同居者のうち 1 人が 65 歳以上であり、主にその方の所得により生計を支えている世帯

※「一定金額」とは…1 年を通じて継続的に必要となる経費を計算した金額で、各世帯それぞれ異なる金額です。

減免の種類及び減免率	減免を受けることができる人
特別減額 50%	以下、①②の両方に当てはまること ① 認定所得月額が158,000円以下 ② 下記の母子・父子世帯、心身障害者世帯、難病患者等世帯、寝たきり老人世帯のうち、いずれかに該当すること ● 母子・父子世帯 母または父と、現に扶養している20歳未満の子のみで構成され、次の①または②に該当する世帯 ① 子が1人の場合は、就学前の児童であること ② 子が2人以上の場合は、2人以上が高校生（同等の学校を含む）以下であること ● 心身障害者世帯 名義人または同居者が次の①②③のいずれかに該当する世帯 ① 身体障害者手帳1・2級の交付を受けている ② 愛の手帳1～3度の交付を受けている ③ 精神障害者保健福祉手帳1・2級の交付を受けている ● 難病患者等世帯 名義人または同居者が、次の①②③④⑤のいずれかに該当し、<u>常時介護を必要とする世帯</u> ① 難病の患者に対する医療等に関する法律に規定する指定難病にかかっている ② 東京都難病患者等に係る医療費等の助成に関する規則に規定する疾病にかかっている ③ 児童福祉法に規定する小児慢性特定疾病にかかっている ④ 公害医療手帳の交付を受けている ⑤ 大気汚染に係る健康障害者に対する医療費の助成に関する条例に規定する疾病にかかっている ● 寝たきり高齢者世帯 名義人または同居者が65歳以上で、介護保険の要介護度の認定において、要介護4・5の判定を受けている

減額が許可された後に、収入調査等により、虚偽申請あるいは故意の添付書類不足等が判明した場合は、許可を取り消しますのでご注意ください。

減免申請に必要な書類

(1) 申請者全員が必要な書類

- ① 区営住宅使用料減免申請書 北区区営住宅指定管理者窓口においてあります。
- ② 最新年度の住民税課税（非課税）証明書（収入のある方は全員必要です。）
- ③ 非課税年金振込通知書のコピー（受給者のみ）
- ④ 収入調査に関する同意書（申請者の署名・押印が必要です）

(2) 以下に当てはまる世帯は、(1)のほかに次の書類が必要です。

該当者	必要な書類
	※有効期限のある証明書類は、有効期限内のものであることが必要です。
母子世帯・ 父子世帯の 方	☐ 子の生徒手帳または高校等入学が確認できる書類（合格通知書等）のコピー（中学生以下は不要）と、以下のうちいずれかひとつ ☐ 児童扶養手当証書のコピー ☐ 児童育成手当の認定通知書等のコピー ☐ ひとり親家庭の医療費助成による医療券のコピー ☐ 遺族基礎年金振込通知書のコピー ☐ 戸籍謄本（母子・父子であることが確認できること）
心身障害者 世帯	以下のうちいずれかひとつのコピー ☐ 身体障害者手帳（１・２級） ☐ 愛の手帳（１～３度） ☐ 精神障害者保健福祉手帳（１・２級） （氏名・障害の種類・等級が確認できること）
難病患者等 世帯	以下のうちいずれかひとつのコピー ☐ 特定医療費（指定難病）受給者証 ☐ 東京都難病患者等に係る医療費等の助成による(都)医療券 ☐ 小児慢性特定疾病医療受給者証 ☐ 公害医療手帳 ☐ 大気汚染に係る健康障害者に対する医療費の助成による(都)医療券 特別減額を受ける場合は上記に加えて以下のいずれかの書類も必要です。 ☐ 「常時介護を必要とする」旨が明記された医師の診断書 ☐ 判定結果が４・５の介護保険要介護認定・要支援認定等結果通知書のコピー
寝たきり高 齢者世帯 ※特別減額 のみ	判定結果が４・５の介護保険証のコピーまたは介護保険要介護認定・要支援認定等結果通知書のコピー

※世帯の状況によっては、上記以外の書類を追加をお願いすることがあります。

3-2 各種手続き

以下のような場合は、指定管理者に事前に申請等をおこない、許可を受けることが必要です。もし、手続きを怠りますと区営住宅に住むことができなくなるなど不利益を被ることがあります。それぞれの申請等には、条例等に基づき収入基準、親族等の制限、申請理由、家賃滞納状況等の詳細な許可要件があるものも含まれます。手続きをするときは、あらかじめ、許可基準に合うかどうか問い合わせてください。

また、世帯員の変更によって収入に変動があり住宅使用料が変更になる場合は、収入再認定請求書を提出してください。

(1) 同 居

親族の住む区営住宅に同居することは、公募入居の例外的措置であるため、特別な基準を設け、真にやむを得ない事情があり、かつ、住宅管理上支障がない場合に限り認められます。（同居には正式同居と期限付同居があります。）

したがって、同居が認められる場合は、1人当たりの畳数が2.3畳未満にならない場合で、使用者または同居人が結婚したときや、使用者とお互いに扶養関係があり、住宅に困っている親や子がやむを得ず同居しようとするときなどに限り、審査のうえ許可されます。ただし、入居後1年間は認められません。

また同居しようとする方の収入を含めた世帯の収入が入居収入基準を上回る場合や、不正入居・滞納・毀損・同居承認違反・条例違反に該当する事項がある場合には、認められません。

正式に同居の許可を得た同居人が、許可日以降一時的にでもその住所を移し再度入居する場合にも必ず同居の手続きが必要になります。

(2) 使用権の承継（名義人の変更）

区営住宅を転貸することは、親子であっても禁止されています。使用者が退去する場合には、同居人は同時に退去しなければなりません。

しかし、名義人の死亡や離婚による転出等の社会通念上やむを得ない事情があり、条例等の定める基準を満たす場合に限り、継続して居住している同居親族の方に引き続き区営住宅の使用を許可します。使用承継できるのは、原則として居住している名義人の配偶者のみです。ただし、高齢者、障害者、病弱者の方については、特に居住の安定に配慮するため、名義人の三親等親族まで許可されます。

なお、使用承継の申請をし、許可を受け、名義人となることができるのは、正式同居の許可を受けた方だけです。世帯が収入超過認定通知を受けている場合や、不正入居・滞納・毀損・同居承認違反など条例違反に該当する事項がある場合には、認められません。

※ 同居人… 許可（期限付同居許可を除く）を得て、1年以上引き続き居住している居住者に限られます。したがって、許可以降異動があり、引き続いて居住していることが確認できない居住者には資格がありません。

※ 承継が許可される範囲に該当するかどうかは、実際に使用承継の事由が発生したとき（名義人が死亡したとき等）にお問い合わせください。

名義人死亡等の事由が発生した方が承継の基準に該当しない場合は、速やかにお住まいの住宅を返還していただくこととなりますが、その場合でも、転居先を探す時間等に配慮し、退去の猶予期間をお取りしています。退去の猶予期限は、名義人死亡等の事由が発生した日から6か月後となります。（名義人死亡等の事由を届け出た日から6か月後ではありません。）

退去の猶予期限を過ぎてしまいますと、翌日から明渡しの日まで近傍同種住宅の家賃の2倍に相当する額を負担していただくかなければなりません。

名義人死亡等の事由が発生した日から6か月を過ぎて届け出られた場合は、退去猶予期間を過ぎ、近傍同種住宅の家賃の2倍に相当する額が適用される期間について、すでにお支払いいただいた額との差額を遡って負担していただくかなければなりませんので、届出は速やかにされるようお願いいたします。

（3） 長期不在

転勤、出張、留学、療養などで1カ月以上にわたり住宅を使用しない場合は、原則として住宅を返還していただきます。

ただし、あらかじめ「区営住宅不在届」を提出した場合には長期不在が認められますが、この場合でも1年間に越えるときには住宅を返還していただくことになります。

（4） 緊急連絡先の変更

緊急連絡先に登録されている方を変更されるときは、区営住宅受付担当へご連絡ください。

（5） 住宅の模様替え、工作物の設置

模様替えや敷地内の工作物設置については、管理上の都合や団地環境の維持の観点から厳しい基準がありますので、事前に指定管理者にご連絡ください。

許可された場合でも退去の際には自費ですべて元の形に戻していただきます。

なお、許可なくこれらの行為をすることは強く禁止しており、許可なく模様替えなどを行った場合は、住宅の明渡しを請求しますのでご注意ください。

（6） 電話回線の増設

区営住宅は住宅全体の電話回線容量に限りがあり、特別な理由がある場合以外は、1回線の利用となります。特別な理由があり増設を希望する場合は、あらかじめ指定管理者に相談してください。

（7） 住宅の用途変更

住宅の一部でも住宅以外の用途に使用することは強く禁止されています。しかし、医師、助産婦、あんま、はり、灸の業などで居住者の福祉を目的とし管理上支障がないと認められる場合に限り、例外的に認められます。

(8) 住宅の変更

入居後に生じた特にやむを得ない事情で他の住宅へ移る（住宅変更）ことを希望するには、入居後1年を経過していること、収入基準が合致することなどが必要です。条件に合致する場合に申請を受け付けますので、指定管理者に相談して下さい。審査後登録しておき、あき家が発生したときに住戸をあっせんします。

なお、住宅変更により返還する住宅の補修工事費は、区営住宅の返還する住宅の補修費に準ずることとなります。また補修工事については、指定管理者と補修工事契約をしていただきます。

(9) その他の手続き

次の場合も忘れずに届出をしてください。

ア 世帯員の変動（出生・死亡・転出）…… 世帯員変更届（必要書類は※1に記載）

イ 使用者の姓・名が変わったとき…… 氏名変更届（戸籍抄本または氏名の変更の確認できる住民票を添付）

《 ※1 世帯員変更手続き時に添付していただく書類 》

- ・ 出生の場合・・・住民票（出生した子を含む世帯員全員が載ったもの）
- ・ 死亡の場合・・・戸籍謄本、住民票（残った世帯員全員が載ったもの）
※名義人死亡の場合には、使用権承継手続きや住宅の明け渡しをしていただく場合もあります。
- ・ 転出の場合・・・住民票（転出先のもの、残った世帯員全員が載ったもの）
- ・ 転入の場合・・・住民票（転入前のもの、転入後の世帯員全員が載ったもの）
転入する方の特別区民税・都民税課税証明書
※転入の場合には転入前に同居許可の申請が必要となり、同居許可のおりた方に限り転入が認められます。（36ページ参照）
同居許可申請については他に添付いただく書類がありますので、詳しくは、お問い合わせください。（1ページ参照）

※上記以外にも、場合によっては追加で別途の書類をお願いすることがございますので
ご了承ください。



3-3 収入申告及び収入超過者に対する措置

(1) 収入申告の提出の義務

使用料は、収入に応じて決定される仕組みとなっています。この収入について、公営住宅法上、みなさんが毎年収入を申告することが義務付けられています。必ず、提出してください。

もし、収入申告書の提出がなければ、使用料を決めることができませんので「近傍同種の住宅の家賃」（近隣の民間住宅並みの家賃）で使用料を負担していただくことになります。

(2) 手続き

毎年7月頃に送付される収入申告書を所定の方法により提出してください。

ア 収入の計算

使用者と同居者のそれぞれの前年の年間収入額から年間所得金額を算出し、その合計金額に必要な控除（公営住宅法施行令に定める扶養控除等）を行って得た額を12で除して算出します。

イ 収入認定通知・使用料決定通知

上記アにより収入の認定を行い、認定所得月額、使用料等について、毎年2月末頃通知します。

また、減額や免除がある場合にはその内容も記載されます。

(3) 収入超過者に対する措置

収入超過者とは、区営住宅に引き続き3年以上居住している方で、認定所得月額が15万8千円を超えた方をいいます。ただし、世帯員全員が60歳以上の世帯（同居者に18歳未満の方がいる場合を含みます。）や障害のある方がいる世帯、高校修了期までの子どもがいる世帯については基準が緩和され、21万4千円になります。（政令基準や税法の改正によって金額は変動します。）

ア 住宅の明渡し努力義務

収入超過者は住宅を明け渡すよう努めなければなりません。

明渡しを希望する方には、独立行政法人都市再生機構（旧公団）、東京都住宅供給公社の賃貸住宅、都民住宅へあっせんいたします。

イ 収入超過者の使用料

収入超過者と認定された方の使用料は、収入分位に応じて、本来家賃と「近傍同種の住宅の家賃」との差額を加算した額となります。

収入超過者となってからの期間に応じて家賃の割増率を定めることとし、収入超過者となれば、下表のとおり、早くて収入超過となった時点から、遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃（近隣の民間住宅並みの家賃）となります。収入超過者の家賃の割増率は下表のとおりです。（政令基準や税法の改正によって金額は変動します。）

収入(認定所得月額)	収入超過者となってからの期間	割増率
15万8千円を超え18万6千円以下の場合	1年目	1／5
	2年目	2／5
	3年目	3／5
	4年目	4／5
	5年目以降	1
18万6千円を超え21万4千円以下の場合	1年目	1／4
	2年目	2／4
	3年目	3／4
	4年目以降	1
21万4千円を超え25万9千円以下の場合	1年目	1／2
	2年目以降	1
25万9千円を超える場合	1年目以降	1

例えば、収入月額が158,001円以上186,000円以下の方の場合、収入超過者となって1年目は1/5、2年目は2/5の割増率が適用され、5年目には近傍同種家賃となります(収入月額の区分が移動した場合はその区分に応じた割増率が適用されます)。

(4) 収入の再認定請求

収入認定期間内に退職、世帯員の出生、死亡、世帯員の転出等の理由により、収入の区分を下回って変動した場合には、収入再認定を請求することができます。

手続きについては、指定管理者にお尋ねください。

3-4 高額所得者に対する措置

特に高額の所得を有すると、高額所得者に認定され、区営住宅の明渡し請求の対象となります。

(1) 高額所得者とは

区営住宅の使用者で、次の要件に該当する方をいいます。

(政令基準や税法の改正によって金額は変動します。)

ア 区営住宅を使用している期間が引き続き5年以上であること。

イ 認定された収入の額(月額)が最近2年間引き続き31万3千円を超えること。

なお、区の基準を給与所得者標準世帯(4人世帯で扶養3人)に換算すると、年収6,773,350円となります。

(2) 収入の額の決め方

収入申告書から計算された収入認定月額、高額所得者の収入認定にも使われます。

ただし、使用者の配偶者以外の親族の収入合算については、その方の年間所得金額から124万8千円(これに満たない場合はその全額)を控除します。

(3) 区営住宅の明渡しについて

区営住宅は、住宅に困窮している低所得の方々に対して、低廉な家賃で賃貸している住宅であるため、公営住宅法や東京都北区営住宅条例では、高額所得者に対する明渡し請求を定めています。

ア 高額所得者の認定を受ける前の連絡

高額所得者の認定を受ける前年に、明渡し基準を超えた方に対して、高額所得者制度説明通知等をお送りし、明渡しについての準備をお願いすることになります。

イ 高額所得者の認定を受けた時

区営住宅の明渡しをお願いすることになります。なお、区営住宅明渡し相談会を行い、明渡しについての具体的な計画をお聞きします。

ウ 明渡しに応じない場合

明渡しについての具体的な計画がなく、明渡しに応じていただけない場合は、明渡し請求について高額所得者審査会へ付議することになります。

そこで、明渡し「可」の答申の場合、6か月後を明渡し期限として明渡し請求をします。それでもなお、明渡しに応じていただけない方に対しては、明渡し期限の翌日から「近傍同種住宅の家賃の2倍」に相当する金銭を徴収するとともに、明渡しを求めて訴訟手続きをすることになります。

(4) 明渡し期限の猶予

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

(5) 移転先住宅等のあっせん

高額所得者が区営住宅の明渡しを容易にできるよう公的賃貸住宅（UR住宅（旧公団）・公社住宅・都民住宅）をあっせんする制度もあります。

3-5 退 去

(1) 住宅返還届の提出

区営住宅を無断で退去することはできません。「住宅返還届」を退去する日の14日前までに、指定管理者に提出してください。提出が遅れた場合には、受理した日の翌日から14日目を退去日とみなし、その日までの使用料をいただくことになります。

模様替えなどを行っている場合は皆さんの費用で元の形に直してください。また、住宅を壊したり傷つけたりした責任が皆さんにあるときは、修理していただきます。

(2) 鍵の返還

住宅の返還日までに、入居時にお渡しした住宅の鍵3本（別に作った場合は、その鍵も含む）、クレセント（窓サッシの鍵）を指定管理者に返してください。

(3) 原状回復費用の認定と請求

退去するときは住宅を必ず原形に回復して返還していただきますが、原状回復していない場合は、指定管理者が代って原状回復を行い、その費用を請求します。その費用の認定は指定管理者で行います。

(4) 原状回復費用の納入

認定した原状回復費用は、その内容を通知し、保証金から控除します。保証金を清算した結果、不足額のある場合は、通知に同封する「納入通知書」により最寄りの特別区公金収納取扱店（銀行等）やゆうちょ銀行で納入期限までに納入してください。

(5) 保証金の返還

保証金は未納使用料等や原状回復費用に充当した後、残額のある場合はお返しします。

(6) 残置物の撤去・処分

ア 入居者は、退去日までに自己の所有物を全て撤去し、住宅内外に残置物を残さないものとします。

撤去にあたっては、所管のルールに従い適正に分別・廃棄してください。

イ 退去日に残置物がある場合、北区又は指定管理者は入居者に連絡のうえ、相当の期間（通知日から[7]日以内）に撤去するよう催告します。

衛生・安全上の支障がある物品（腐敗性のあるもの、危険物等）や共用部を占有する物品については、事前の催告を要せず直ちに搬出・処分します。

- ウ 入居者が期限までに撤去しないとき、又は入居者と連絡が取れないときは、北区又は指定管理者は、許可業者に委託して残置物の搬出・保管・廃棄等の必要な措置を講じます。価値ある物品と認められるものは、必要最小限の期間（原則として通知日から [14] 日間）保管したうえで処分します。
- エ 残置物の搬出・保管・廃棄に要した合理的実費（運搬費、処分費、保管料、手数料等）は入居者の負担とし、（４）に準じて保証金から控除します。保証金で充たしきれない不足額がある場合は、納入通知書により納入期限までにお支払いください。
- オ 北区又は指定管理者が故意又は重過失なく行った保管・運搬・処分に伴う残置物の毀損・滅失については、北区及び指定管理者は責任を負いません。

（７） その他

住宅を退去される場合、必ず電気、ガス、水道、電話の移転手続を関係の営業所へ連絡して行い、清算してください。また、自治会にも退去することを連絡してください。

3-6 明渡請求

区営住宅の居住者は、次のような場合、明渡請求を受けることになりますので、このようなことのないよう十分ご注意ください。なお、高額所得者に対する明渡請求については42ページをご覧ください。

- ア 不正の行為によって入居したとき。
- イ 正当な理由なく3カ月以上使用料を滞納したとき。
- ウ 区営住宅または共同施設を故意に損傷したとき。
- エ 正当な理由がなく、1カ月以上区営住宅を使用しないとき。
- オ 騒音、悪臭等の近隣迷惑行為が著しく悪質・深刻であり、かつ、注意・指導によっても是正されないとき。
- カ 住宅を取得したとき
- キ 名義人または、世帯員が暴力団員（※）であることが判明したとき。
※暴力団員とは「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第2条第6号に規定されている暴力団員のことをいいます。
- ク 区営住宅条例またはこれに基づく区長の指示命令に違反したとき。
- ケ そのほか、区長が管理上必要があると認めたとき。

3-7 使用許可している住宅からの建替による移転

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

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

3-8 緊急時の入居者の安否確認依頼に係る対応

入居者の安否を確認してほしいと親族等から依頼があった場合、状況判断のうえ、警察官の立会いのもと、管理者等が居室内に立ち入ることがあります。

団地内で、最近姿を見ない、連絡が取れない、新聞や郵便物が溜まっている、電気が付けっぱなし等、安否の確認が必要と思われる場合は、区営住宅受付担当（1ページ参照）へご連絡ください。

資料編

1 水道のコマの取り替え方

どなたでも家庭でかんたんに取り替えられます。
(蛇口によっては節水コマが使えない場合があります。)



節水コマは水道事務所で
無料でお分けしています。

● 蛇口の活水

ポタポタ落ちる程度でも、1時間に約1㍲、1カ月で風呂桶5杯(約700㍲)にもなります。糸状で漏れる程度で、1時間に約8㍲、1カ月で風呂桶41杯(約5,800㍲)にもなります。

● トイレの漏水

発見しにくいのですが、水面がかすかに動いている状態でも、1時間に30㍲、1日で風呂桶5杯程度の量となり、この漏水分は使用者の負担となり、思わぬ出費となります。

● 漏水の発見方法

蛇口を全部止めてから、水道メーターを見てください。赤い針(1㍲指針)が回っていれば、どこかで漏水しています。

● にごり水などに注意してください

管の中を流れている水が、何かの原因で流れの速さや方向に変化が起こると、蛇口から白い水や赤い水が出ることがあります。

○ 白い水は水道管の中に入った空気がかきまわされて、無数のアワとなって水中に含まれたものです。

○ 赤い水は水道管の中の鉄サビが流れ出たものです。洗濯物にご注意ください。
(塩素の匂いのするのは、水が殺菌されている証拠です。)

2 皆さんが修繕する主な範囲

区 分	基 準	細 目 (対象及び施行範囲)	構造別
1 建 物	(1) 建具及び付属する金属類の修繕及び取替え (襖障子については(2)による。)	機能を減失した建具本体の修繕及び取替えは除く。 レール、引き手、ドアチェック(ドアクローザ)ねじ締め、空錠、ラッチ、クレセント、シリンダー錠、電子キー、箱錠、丁番、安全鎖、ドアスコープ、のぞき窓ガラス、玄関ドア(部屋側)、ドアに付属する牛乳受新聞受等建具に付属する金物類 ただし、鋼製及びアルミ製の建具の調整は除く。	共 通
	(2) 襖及び障子の張替え、修繕及び取替え	紙、襖の縁及び骨、障子の棧引き手及び把手等の付属金物	
	(3) ガラスの取替え		
	(4) 壁、天井の汚損箇所の塗替え	住居内の汚損箇所	
	(5) 炊事流し台、調理台、コンロ台、戸棚、水切棚、下駄箱、カーテンレール、住居表示板(室名札)、牛乳受箱及び、物干し等の修繕並びに付属金物の修繕及び取替え		
	(6) 畳の裏返し及び表替え並びに畳床の修繕及び取替え		
	(7) 付け長押、コーナービートの修繕		
	(8) 換気孔の修繕並びに付属物の修繕及び取替え		
2 電 気	(1) 電灯設備 照明器具、配線器具、チャイム等の修繕及び取替え	電球、蛍光灯、グローランプ、グローブ、スイッチ、コンセント、シーリンググローゼット、押ボタン、アース端子、ヒューズ等	共 通
	(2) テレビ受信設備 各戸視聴用の接続端子の修繕及び取替え		
3 換 気 設 備	(1) 換気用(プロペラ形)の修繕及び取替え		共 通
	(2) ダクト用ファンのフィルターの修繕及び取替え		
	(3) レンジ用フードファンのフィルターの修繕及び取替え		

(資 料 編)

区 分	基 準	細 目 (対象及び施行範囲)	構造別
4 給 水 衛 生	(1) 給水栓及びパッキング類の取替え	水栓本体、パッキング、コマ	共 通
	(2) 洗濯槽、洗濯機用防水パン、洗面器及びその付属品並びに炊事流し用排水金物の修繕及び取替え	目皿、こしあみ、共栓、鎖、洗濯機用ホースホルダー、炊事流し用排水金物のスノコ（合成ゴム製）及びクズカゴ等の付属品、部品接続部のパッキング ただし、トラップ本体の取替えは除く。	
	(3) 洗浄弁、洗浄装置のパッキング類、ハンドル等の部分の修繕及び取替え	ロータンク、ハイタンクの内部金物の部品交換は除く。 洗浄管、イナズマ管の老朽による取替えは除く。	
	(4) 大小便器、便座及び紙巻器の取替え		
	(5) 鏡の取替え		
5 ・ 風 ・ 給湯器 ・ 浴槽 釜 システム	(1) 風呂釜の部品の修繕及び取替え	出湯管本体、シャワーヘッド、シャワーホース、シャワーハンガー、パッキング、コマ、点火ハンドル、出湯管つまみ、シャワーつまみ、湯温調節、つまみ、能力切替つまみ、排水つまみ（水抜き栓つまみ）、器具栓つまみ、強化ガスホース、安全装置（空だき・湯沸・器体各加熱防止装置）	共 通
	(2) 給湯システムのリモコンカバーの修繕及び取替え		
	(3) 浴槽の部品及びふたの修繕及び取替え	鎖付共栓、湯止め（湯あたり）、循環フィルター	
6 ガス	(1) ガスカランの修繕及び取替え		共通
7 専用部分の清掃費 及び使用料	(1) 屋内排水管の清掃に要する費用		共 通
	(2) 屋外排水管、汚水管、接合桁及び排水溝の消毒及び清掃に要する費用		
	(3) 電気、ガス、上水道及び下水道の使用料		
	(4) し尿、塵かい及び排水の消毒、清掃及び処理に要する費用		
	(5) 区分3の換気設備の清掃に要する費用		

(資 料 編)

区 分	基 準	細 目 (対象及び施行範囲)	構造別
8 付帯施設等の修繕・維持並びに清掃費 及び使用料	(1) 足洗場、水呑場、ゴミ容器置場の給水栓 パッキング類、止め金具、目皿鎖の取替え 及び共用灯、屋外灯に付属するスイッチ、 ヒューズ、照明器具カバー、グローブ、管 球類の取替え		共 通
	(2) 集会所（室）その他 (1)以外の付帯施設の建物並びに設備の 修繕及び取替えについては、専用部分の 負担区分に準ずる。		
	(3) 電気、ガス、上水道及び下水道の使用料		
	(4) し尿及び塵かい処理並びに消毒及び清掃 に要する費用		
	(5) し尿浄化槽（活性汚泥槽を含む。）の維 持管理に要する費用		
	(6) 昇降機の維持管理に要する費用		
	(7) 児童遊園、広場及び道等の清掃、除草並 びに樹木草花、生け垣等の維持に要する 費用	樹木の害虫駆除は除く。	
	(8) その他付帯施設の維持管理に要する費用		

みんなでルールを守ろう！



3 住宅管理事務について

皆さんがお住まいの区営住宅の管理は、北区住宅課、指定管理者、住宅連絡員がそれぞれ分担して行います。

(1) 住宅課の事務

指定管理者の指導、大規模な修繕計画、賠償金の認定、使用料の決定、同居・使用承継許可決定、募集の計画、模様替え、工作物設置、保証金の還付、収入認定決定、滞納者に対する措置、高額所得者に対する明渡請求、住宅の管理適正化及びこれに伴う処理

(2) 指定管理者の仕事

建物修繕、環境の整備、電気・水道・下水施設の修繕、あき家補修、小修繕、緊急修繕処理、簡単な故障箇所の直接修繕

入居募集業務、入居予定者資格審査、住宅の返還、住宅の交換、同居・使用承継補助業務、収入超過者移転あっせん、不適正使用者に対する措置、収入認定補助、使用料の徴収、使用料の減免、使用料滞納整理、高額所得者に対する明渡請求補助、原状回復費用の徴収、保証金の徴収、簡易な模様替え

(3) 住宅連絡員

住宅連絡員は団地に居住して次の業務を担当します。

なお、住宅連絡員は、使用料を皆さんと同じに負担しているなど、居住者の一員でもあります。この点をご理解いただき、お互いに協力して、円滑に団地生活を営むようお願いします。

- ① 区・指定管理者からのお知らせなどの配付、掲示
- ② 簡易水質検査、施設点検の報告（必要な住宅のみ）
- ③ 65歳以上のみの世帯における居住者の安否確認、緊急時の関係機関への連絡
- ④ その他 区・指定管理者との連絡通報

