



# すまいのしおり

Instructions for Comfortable Living



大切に保管して、  
安全・安心・快適な暮らしを。



**SmALIO**

公社賃貸住宅 スマリオ

# はじめに

この度は、公社賃貸住宅スマリオにご入居いただき、誠にありがとうございます。

この冊子は、スマリオにお住まいいただくうえで、皆さまにご留意いただきたい事項や、入居から退去に至るまでの手続きなどについてまとめたものです。

これからお住まいいただくのは集合住宅です。皆さまにはこの冊子をよくお読みいただき、共同生活への理解を深め、お住まいいただくすべての方が共通の認識のもとで快適な日々を送っていただきますようお願いいたします。

この冊子はお住まいの間、大切に保管してください。



**SMALIO**  
公社賃貸住宅 スマリオ

**SMART LIFE OSAKA**

**自分らしく、ゆとりある暮らし**

大阪府住宅供給公社が提供する賃貸住宅『SMALIO(スマリオ)』は、大阪府内に約2万1千戸。

一人一人のライフスタイルに応じて、どんな人にも自分らしい笑顔あふれる暮らしをお届けします。

# もくじ



<b>1</b>	<b>ご入居時の手続き</b>	
1	入居時期	2
2	住宅内の点検	2
3	水道・電気・ガスの使用申し込み	2
4	引越しゴミ	2
5	住民票などの手続き	2
<b>2</b>	<b>家賃等のお支払い</b>	
1	家賃等の支払方法および期日	3
2	共益費	3
<b>3</b>	<b>管理体制</b>	
1	スマリオセンター	4
2	連絡箱	4
3	共用部分の管理	4
4	修繕	5
5	緊急事故	5
6	緊急を要する修繕の連絡先	5
<b>4</b>	<b>各種申請・届出</b>	
1	同居承認申請	6
2	同居者異動届	6
3	ハウスシェアリング一部退去	6
4	名義変更申請	6
5	連帯保証人変更承認申請	6
6	連帯保証人住所変更届	6
7	氏名変更届	6
8	緊急連絡先変更届	6
9	勤務先変更届	6
10	留守番届	6
11	証明願(家賃額等)	7
12	証明願(複写申請願)	7
13	預金等口座振替依頼	7
14	身体障がい者補助犬使用届出	7
15	団地内敷地等占用(使用)許可願	7
16	住宅替承認申請	7
17	模様替承認申請	7
18	DIY届	7
19	駐車場使用契約申込	7
20	自動車保管場所使用承諾証明申請	7
21	保管自動車異動届	7
22	退去(解約)届	7
23	補修申請	7
<b>5</b>	<b>禁止事項</b>	
1	住宅の転貸、居住目的以外の使用	8
2	模様替え	8
3	迷惑駐車・駐輪	8
4	動物の飼育	8
<b>6</b>	<b>団地生活の注意点</b>	
1	騒音・振動	9
2	漏水(水漏れ)	9
3	汚水・排水管の詰まり	9
4	ゴミの処理	9
5	敷地・共用部分	9
6	共同水栓	10
7	バルコニー	10
8	結露とカビ	10
9	喫煙	10
10	保険加入	10
<b>7</b>	<b>建物専有部分の手引き</b>	
1	玄関	11
2	台所	11
3	居室	12
4	浴室	12
5	トイレ	13
6	洗面所	13
7	押入・物入れ	14
8	電気	14
9	エアコン(ルームクーラー)の設置	14
10	水道	15
11	ガス	16
12	テレビ	16
13	インターネット	16
<b>8</b>	<b>共用部分の手引き</b>	
1	建物の屋上	17
2	階段と廊下	17
3	エレベーター(昇降機)	17
4	集会所	17
5	共用部分の設備	18
6	汚水・排水(雑排水・雨水排水)	18
7	駐輪場	18
8	公園・遊具	18
9	植栽	18
<b>9</b>	<b>駐車場の手引き</b>	
1	契約要件	19
2	使用可能な車	19
3	使用料および保証金	19
4	自動車保管場所使用承諾証明書	19
5	解約	19
6	来客用駐車場	19
<b>10</b>	<b>災害などへの対応</b>	
1	火災	20
2	地震	20
3	台風	20
4	停電時の断水	20
5	凍結	21
6	事故防止	21
<b>11</b>	<b>退去手続き</b>	
1	「住宅退去(解約)届」の提出	21
2	退去月の家賃等	21
3	退去跡補修費等	21
4	退去跡査定	21
5	鍵の返還	22
6	電気・ガス・水道などの手続き	22
7	不要物の処分	22
8	駐車場の解約	22
9	家賃等の精算	22
<b>12</b>	<b>補修費などの負担区分表</b>	
1	建物専有部分(建築)	26
	// (設備)	30
2	建物共用部分(建築)	32
	// (設備)	33
3	屋外附帯(建築)	34
	// (設備)	35
4	集会所および共同浴場(建築・設備)	36
5	退去跡補修費等負担基準	38
<b>13</b>	<b>DIYの取扱い(対象団地のみ)</b>	
1	対象団地	43
2	DIY対象項目	44
3	主な注意事項	45
<b>14</b>	<b>模様替えの取扱い</b>	
1	禁止しているもの	46
2	公社の承認が必要なもの	46
3	申請が不要なもの(例)	47
4	模様替工作上のお願い	47

# 1 ご入居時の手続き

## 1 入居時期

- 賃貸借契約の締結日(契約日)から20日以内に入居してください。
- 家賃は、契約日からお支払いいただきます。

## 2 住宅内の点検

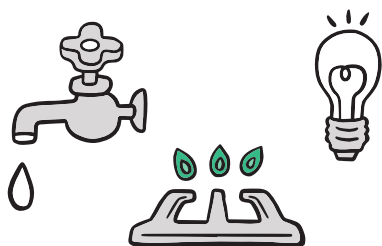
○引越しされるまでに住宅内を点検してください。  
修繕済み住宅は、以前に人が居住していた住宅ですので、新築住宅のような状態でないことをあらかじめご了承ください。

○入居者専用アプリ「MySMALIO」では入居時のお部屋の傷・汚れなどの室内の状態をあらかじめご申告いただくことができます。契約開始日から20日以内にご申告ください。

\*住宅内の外見状の傷や汚れを含め、入居前にご覧いただいた現状有姿でのお引渡しとなりますので、修繕対応はいたしかねます。申告内容は、退去時の原状回復費用のお客様負担金額の参考といたします。(アプリ登録のご案内は最終ページにございます。)

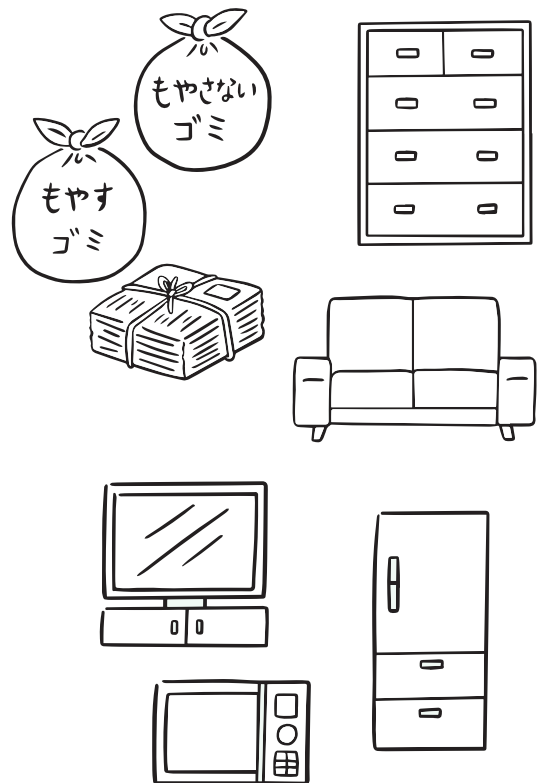
## 3 水道・電気・ガスの使用申し込み

- 水道・電気・ガスは閉栓をしています。入居されるまでにご自身で各事業者等に使用申し込みをお願いします。
- 電力自由化や都市ガス自由化に関する情報は、資源エネルギー庁のホームページ等でご確認ください。



## 4 引越しゴミ

- 引越し時のゴミは、お住まいの地域で決められたルールに従って処分してください。



## 5 住民票などの手続き

- 入居後はすみやかに、住民票の異動手続きや転入学手続きなどを行ってください。

# 2

## 家賃等のお支払い

### 2

### 家賃等のお支払い

### 1 家賃等<sup>(※1)</sup>の支払方法および期日

※1 家賃等…家賃、共益費、駐車場使用料、機関保証制度利用時の事務手数料など。

#### 機関保証制度を利用の場合(機関保証会社による請求)

当月分が機関保証会社の定める振替日に機関保証会社に登録の預金口座から振替されます。

(金融機関が休日の場合は翌営業日)

振替日は、ご契約の機関保証会社および金融機関によって異なり、登録可能な金融機関も機関保証会社の定めによります。

また、機関保証会社の請求に表記される請求月と家賃の内容月にズレが生じる場合があります。

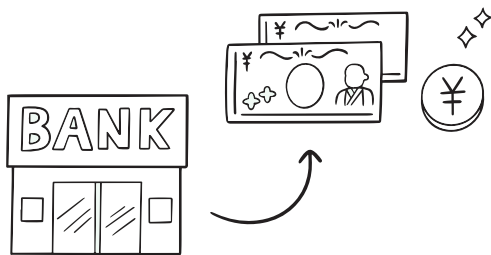
#### 連帯保証人制度を利用の場合(公社による請求)

当月分を当月28日(2月のみ26日)に公社に登録の預金口座から振替します。

(金融機関が休日の場合は翌営業日)

当日に預金残高不足で振替できなかったお客様に再振替を実施しています。再振替日は翌月8日(1月・5月は15日)です。

(金融機関が休日の場合は翌営業日)



#### 公社に登録できる銀行口座

- みずほ銀行
- 三菱UFJ銀行
- 三井住友銀行
- りそな銀行
- 京都銀行
- 関西みらい銀行
- 池田泉州銀行
- 紀陽銀行
- ゆうちょ銀行
- 大阪府内の信用金庫  
(尼崎・京都中央・京都・きのくに信用金庫を含む)
- 大阪府内の農協

再振替できなかった場合は、納付書を送付しますので、納付書裏面記載の金融機関の窓口ですみやかに  
お支払いください。

○振替できなかったことにより発生する延滞損害金等を請求する場合があります。

○家賃等は契約日から契約終了日までお支払いいただきます。

月の途中で契約を締結された場合、または契約が終了した場合は、その月の家賃等は日割となります。退去時の家賃等については、**11退去手続き**(21・22ページ)をご参照ください。

なお、家賃等を3ヶ月以上滞納されますと契約解除、その他法的措置をとり、住宅を退去していただくこともありますので、期日を守ってお支払いいただきますようお願いいたします。

### 2 共益費

○団地内共用部分の維持管理のための費用として家賃とは別に共益費をお支払いいただきます。

※共用部分の維持管理については、**B共用部分の手引き**(17・18ページ)をご参照ください。

○共益費のお支払い方法

- 公社・管理会社等が共用部分を管理している…  
家賃と同時に口座振替で徴収
- 自治会が共用部分を管理している…  
自治会が定める方法により徴収

# 3

## 管理体制

### 3

### 管理体制

#### 1 スマリオセンター

入居者の利便を図るとともに、きめ細かな住宅管理を行うため、「スマリオセンター」を設置しています。各スマリオセンターの情報は裏表紙をご参照ください。

#### 2 連絡箱

各種申請書の提出および退去時の鍵の返還など公社へ提出する書類等がある方は、各スマリオセンターへのご持参、ご郵送のほか、連絡箱もご利用いただけます。連絡箱への投函物は毎週1回、公社が回収します。(祝日・年末年始を除く)

※連絡箱のない団地もあります。設置場所は、担当のスマリオセンターにお問い合わせください。

#### 3 共用部分の管理

○共用部分(廊下、階段、敷地、集会所、ゴミ置場等)の維持管理は、公社または自治会(入居者の皆さま)が行っています。

○維持管理にかかる費用(電気・水道・ガス料金、清掃業者への委託金等)は、共益費として入居者全員に負担していただきます。

○団地ごとの管理主体は共益費の徴収方法によって異なります。

##### 【共益費が公社徴収の団地】

公社が委託した管理会社が団地内共用部分の清掃等の維持管理を行います。(ロジエ長野、あすと松之浜、エルベコート二色の浜、府・市営併存住宅は除きます。)

##### 【共益費が自治会徴収の団地】

自治会(または自治会が委託した管理会社)が団地内共用部分の清掃等の維持管理を行います。

○共益費の使いみち

団地内の清掃や除草・樹木の手入れ、団地の階段灯・防犯灯などの電気料金・管球料金、共同水栓の水道料金など共用部分の管理に使います。

○団地敷地内や階段・廊下などの共用部分は、緊急時の消防活動や避難経路のための場所でもあります。災害防止の面からも共用部分に私物を置かないでください。

## 4 修繕

○修繕には、公社の負担で行うものと、入居者の負担で行っていただくものに区分されています。公社で行う修繕は、日常発生する修繕と団地全体で行う修繕(計画修繕)に分けて実施しています。入居者の負担で行う修繕の中には、自己負担のものと共同負担(共益費等から支払い)のものがあります。くわしくは、**⑫補修費などの負担区分表**(23~42ページ)をご参照ください。

○修繕では、騒音・振動・断水・停電及びエレベーター(昇降機)が一定期間利用できないなど入居者の生活に支障が出る場合があります。事前に工事案内等のお知らせがありましたら、ご協力いただきますようお願いいたします。

## 5 緊急事故

火災・ガス爆発等の大規模な事故が発生した時は、まず消防署、警察署等関係機関へ通報してください。その後、担当のスマリオセンター(右記参照)にもご連絡ください。



## 6 緊急を要する修繕の連絡先

緊急を要する修繕が発生した場合は、担当のスマリオセンターの施設課(下記参照)に連絡してください。

- 水道から水が出なくなったとき
- トイレの排水ができなくなったとき
- 漏電しているとき
- 屋上や上の部屋などから漏水したとき

### ◎スマリオセンター

営業時間：9:00~17:00(月~金)

※休業日：土曜・日曜・祝日・年末年始

北浜センター 施設課 ☎06-7669-9111

担当地域 大阪市、八尾市、東大阪市、守口市、枚方市、寝屋川市、大東市、門真市、交野市

千里センター 施設課 ☎06-7670-0152

担当地域 豊中市、池田市、吹田市、高槻市、茨木市、箕面市、島本町

泉北センター 施設課 ☎072-343-0189

担当地域 堺市、高石市、泉大津市、岸和田市、貝塚市、熊取町、河内長野市

スマリオセンターの営業時間外に、断水、漏水・浸水、火災その他、緊急を要する事故が発生した場合は下記までご連絡ください。

○夜間・休日「緊急連絡センター」

☎06-6203-6000

# 4 各種申請・届出

入居中、次のようなことがあった場合は、お住まいの住宅を担当するスマリオセンターで所定の手続きを行ってください。一部の申請・届出の様式(PDF)はWEB上でダウンロードができます。(大阪府住宅供給公社ホームページの「お住まいの方へ」をご覧ください。)



[◎]の申請・届出は入居者専用アプリ(MySMALIO)でもお手続きできます。(アプリ登録のご案内は最終ページにあります。なお、法人契約の場合は入居者アプリのご利用はできません。)必要書類をご確認の上、郵送または連絡箱で提出される場合は、余裕をもって投函してください。ご不明な点は、担当のスマリオセンターにお問い合わせください。

## 〔担当:団地マネジメント課〕

### 1 同居承認申請 ◎

ご入居時に申請していただいた方以外の方と同居を希望される場合

### 6 連帯保証人住所変更届

連帯保証人の住所に変更があった場合

### 2 同居者異動届 ◎

子供が生まれた場合や、独立や死亡等の理由により同居者の人数が減少した場合  
※法人契約の場合は、入居者に異動(転出・転入)があった場合

### 7 氏名変更届 ◎

名義人・同居者・連帯保証人の氏名を婚姻などで変更された場合  
※機関保証制度をご利用の方は保証会社へもご連絡が必要です。

### 3 ハウスシェアリング一部退去

ハウスシェアリング制度を利用した契約で、一部の方が退去される場合

### 8 緊急連絡先変更届 ◎

緊急連絡先に変更があった場合  
※緊急時の迅速な安否確認などのため、最新の緊急連絡先を登録してください。

### 4 名義変更申請 ◎

名義人の死亡等により住宅や駐車場の名義を変更する場合  
※原則、機関保証制度をご利用いただきます。  
※各月1日付の契約となります。

### 9 勤務先変更届 ◎

入居者・連帯保証人の勤務先または勤務場所に変更があった場合

### 5 連帯保証人変更承認申請

連帯保証人を変更したい場合  
※原則、機関保証制度をご利用いただきます。すでに機関保証制度をご利用中の場合は連帯保証人への変更はできません。

### 10 留守番届 ◎

特別な事情により名義人・同居者全員が長期(6ヶ月以内)にわたり住宅を留守にされる場合

## 11 証明願(家賃額等)

家賃額や駐車場使用料等の証明が必要な場合

## 12 証明願(複写申請願)

契約書等を紛失し、複写が必要な場合

## 13 預金等口座振替依頼

家賃・駐車場使用料の振替口座を新規登録(変更)される場合

※機関保証制度を利用の場合は機関保証会社にお問い合わせください。

## 14 身体障がい者補助犬使用届出

特定の条件を有する方が住宅内で身体障がい者補助犬とお住まいされる場合

※住宅内において身体障がい者補助犬認定に係る訓練を行う場合は、訓練実施にかかる申請が必要です。

## 15 団地内敷地等占用(使用)許可願

自治会等がスマリオの敷地・施設の一部について使用を希望する場合

## 16 住宅替承認申請

加齢、疾病もしくは身体障がい等により階段の昇降が困難となり、低層階への転居の必要が生じた場合  
※1年以上同一の住宅に居住していることが条件となります。

## 17 模様替承認申請

住宅内部の造作等に変更を加えたい場合  
詳しくは、**14 模様替えの取扱い**(46・47ページ)をご参照ください。

## 18 DIY届

対象団地において、住宅内部でDIYを行う場合  
詳しくは、**18 DIYの取扱い**(43~45ページ)をご参照ください。

## 19 駐車場使用契約申込

名義人・同居者が駐車場を借りたい場合  
※勤務先名義の車両や、入居者以外の方が名義人・同居者の介護をされる場合は専用の契約手続きがあります。  
※申請方法など詳しくは、**9 駐車場の手引き**(19ページ)をご参照ください。

## 20 自動車保管場所使用承諾証明申請

駐車場契約者または使用者の方が車両の購入や名義・住所を変更するとき等に「自動車保管場所使用承諾証明書」を取得する場合  
※申請方法など詳しくは、**9 駐車場の手引き**(19ページ)をご参照ください。

## 21 保管自動車異動届

駐車場の契約車両を変更する場合

## 22 退去(解約)届

契約中の住宅を退去する場合や駐車場を解約する場合  
詳しくは、**11 退去手続き**(21・22ページ)をご参照ください。

〔担当:施設課〕

## 23 補修申請

補修を必要とする場合  
詳しくは、**12 補修費などの負担区分表**(23~42ページ)をご参照ください。

# 5

## 禁止事項

### 1 住宅の転貸、 居住目的以外の使用

- 住宅は居住以外の目的に使用してはいけません。
- 第三者に賃貸借契約に基づく権利を譲渡し、住宅の全部または一部を第三者に転貸、もしくは使用させること(民泊等含む)は禁止です。
- 公社に申請・届出いただいている方以外の親族や被扶養者を同居させる場合には公社への同居の申請をし、承認されることが必要です。

### 2 模様替え

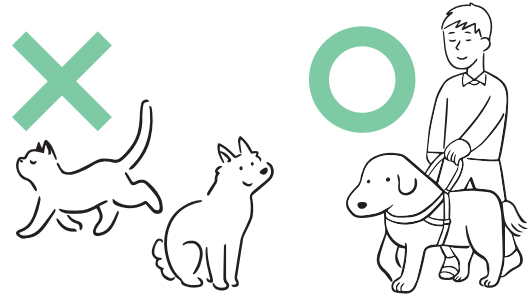
- 公社の承認を得ない下記の模様替えについては禁止です。
  - 住宅の外観を変更し、または住宅内部の造作を変更すること。
  - 工作物などを築造すること。
- ※なお、公社の承認を得て模様替えをされた場合でも、退去時は原状に復していただきます。  
詳しくは、⑭ **模様替えの取扱い**(46・47ページ)をご参照ください。

### 3 迷惑駐車・駐輪

- 団地環境の保持、団地内緑地の保護、交通事故の防止、また緊急車両および清掃車の活動の支障になるため、駐車場以外の団地敷地内における駐車は禁止です。
- 自転車を駐輪場以外の場所に置かれますと、通行の妨げになるだけでなく、緊急時に重大な避難障害となります。

### 4 動物の飼育

- スマリオでは一部の団地を除き、犬、ネコなどの動物を飼育することは禁止です。(届出済みの身体障がい者補助犬は除きます。)



- ※動物飼育による苦情が増えています。
  - 鳴き声がうるさい
  - フン・尿などの悪臭
  - 動物が苦手
  - アレルギー体質

迷惑行為により、他の入居者の共同生活に著しい被害を与え、公社の指導に従っていただけない場合は、住宅の明け渡しを求めることがあります。

※一時的に動物を預かる行為、来客者等が動物を持ち込む行為や動物への餌付け行為も禁止です。

- ※一定の手続きを経て動物の飼育が可能となる場合があります。詳しくは、担当のスマリオセンターまでお問い合わせください。

# 6 団地生活の注意点

## 1 騒音・振動

○集合住宅は構造上、生活音を完全になくすことは困難です。日常生活に伴って発生する一定の音については、お互いに許容し合うことが共同生活を送る上での前提となります。お互いの生活を尊重し、以下の点にご留意ください。

- 住宅内で飛び跳ねたり走りまわったり、また、大声を出したりして周囲に響かないよう注意してください。
- 早朝、夜間の階段の昇り降りや扉の乱暴な開閉は建物全体に響きます。静かに行ってください。
- テレビやステレオ、楽器類は時間を考えて適切な音量に調節してください。
- 音の感じ方には個人差があります。気になる際は、まずは当事者間で冷静に話し合い、お互いの理解を深めましょう。



## 2 漏水(水漏れ)

○玄関・便所・台所などの防水をしていない床に水をこぼされた場合、階下の部屋へ漏水し、畳・カーペット・家具などに被害をおよぼしますので注意してください。

○水漏れによる損害は原因者自身の責任において解決していただきます。

○玄関土間の掃除は、雑巾で拭く程度にしてください。

○洗濯機や温水洗浄便座からの水漏れが多いため、使用時には細心の注意を払ってください。

## 3 汚水・排水管の詰まり

○スマリオの汚水管・排水管は1階から最上階までの住宅全部が共同して使用しています。どこかの住宅の管が詰まればその汚水管や排水管は使えなくなり、場合によっては汚水や汚物があふれ出て、大変な迷惑がかかりますので十分に注意してください。

○トイレにトイレットペーパー以外のものを流さないでください。

## 4 ゴミの処理

○お住まいの地域で決められたゴミの回収・分別ルール(燃やすゴミ・燃やさないゴミ・粗大ゴミなど)を守り、決められた日時・場所に出してください。回収日以外の日(前日の夜を含む)にゴミを出す行為もやめましょう。

○家電製品(エアコン、テレビ、冷蔵庫、洗濯機等)を処分する場合は、家電リサイクル法に則って家電製品の小売業者などに引き取ってもらってください。

## 5 敷地・共用部分

○個人の耕作や花壇など敷地をみだりに占有することや不当に使用することは禁止です。

○空地や階段・廊下など共用部分は、緊急時の消防活動や避難経路となります。団地の敷地内や共用部分(階段・廊下など)に私物を置かないでください。

※駐車場の区画内や区画の後ろ等も同様です。

## 6 共同水栓

- 共同水栓は階段の掃除やゴミの収集時の掃除・植栽の散水など皆さまの共同の利便に使用するものです。
- 水道料金は皆さまの共益費で負担していただきます。(洗車や住宅内の掃除、洗濯など個人的なことに使用しないでください。)

## 7 バルコニー

- 火災時などは避難通路となりますので、バルコニーには物置を設置したり、物を集積したりしないでください。
- バルコニーは防水施工が完全ではありません。洗濯の排水などを流されると階下に漏水し、迷惑をかけることもありますのでやめてください。
- 火気の使用は危険ですので、やめてください。

## 8 結露とカビ

- 結露とは、室外と室内の温度差が大きいため暖かい空気が冷やされて、壁・天井・床・ガラスなどに水滴となって付着する現象をいいます。
- 結露状態をそのまま放置しておくと、表面にシミ・カビが発生し、やがて下地材まで腐らせます。結露が発生した場合は、こまめに拭き取るなどの対応をしてください。
- 結露は暖房器具を使用する冬期や、湿気の多い梅雨時におこりやすく、特に北側や妻側、階段側の壁や押入内などに多く発生します。
- 結露は、コンクリート造りの共同住宅に避けがたいものですが、以下の対策を行うことが望ましいとされています。
  - 室内を過剰に暖かくしすぎない。
  - 室内の換気は充分に行う。
  - 家具などを置く場合は、壁面から少し離す。
  - 外壁面に接する押入の襖は、冬期・梅雨時には少し開けておく。
  - 除湿器などを使用する。
  - 押入や物入れにはスノコを敷く。

## 9 喫煙

- 共同住宅において喫煙される場合は、近隣の方への配慮をお願いします。また、吸い殻は適切に処分してください。

受動喫煙のご相談内容例

- たばこの煙で咳やくしゃみなど呼吸器症状が出る
- 洗濯物にたばこのにおいがつく
- たばこの煙が窓から入る

## 10 保険加入

- 団地では多くの方が共同で生活しています。日々の暮らしの中で起こり得る万一の事故により、突然多額の費用が必要になる場合があります。

例えば…

### ●近隣火災により自宅の家財に損害を被った場合

→近隣火災による損害の場合、原則として火元の入居者への補償請求はできません。

### ●階下への水漏れなど、ご自身の不注意による事故を起こした場合

→住宅の補修費(原状回復費用)、相手方の家財に対する補償費が発生します。

このような“もしも”の事故に備えるためにも賃貸住宅向け火災保険(借家人賠償責任保険・家財保険等)へのご加入をご検討ください。

※火災保険等への加入は強制ではありません。また、公社から保険会社のあっせんや加入内容を指定することはありません。

※補償内容、保険料は商品によって異なりますので、直接保険会社へお問い合わせください。

# 7

## 建物専有部分の手引き

### 1 玄関

#### ドア

○共同住宅のドアは防火区画を目的としており、火災時に燃えないように丈夫な鉄製(スチール)で造られています。乱暴に取扱いますと丁番がゆるんで、施錠できなくなることがあります。

#### ドアスコープ(のぞき窓)・ドアチェーン

○鉄製ドアには防犯用として、ドアスコープ(のぞき窓)やドアチェーンが取り付けられています。ノックやブザーが聞こえたらドアスコープなどから相手を確認めて、ドアを開くようにしてください。

#### 鍵

○住宅の鍵は3本または6本セットになっており、住宅と一緒にお貸しているものです。もし鍵を紛失されても、スマリオセンターに鍵(マスターキー)はありませんので、鍵の保管には充分ご注意ください。

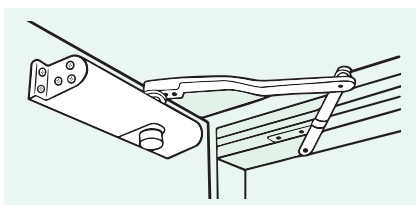
#### シリンダー錠

○玄関のスチールドアにはシリンダー錠が取り付けられています。鍵は無理に回すと、折れたり、シリンダー錠の機構がこわれる場合がありますのでご注意ください。

○鍵穴に潤滑剤をさす必要が生じた場合は、必ず鍵穴専用のものをご使用ください。

#### ドアクローザー

○玄関扉には、自動的にドアを閉鎖する装置(ドアクローザー)が取り付けられています。これは火災時の延焼を防ぐことを目的とするものです。ドアクローザーの機構はデリケートにできていますので、無理に閉めたりしないでください。



### 2 台所

台所は、油や水蒸気で汚れやすいところです。いつも清潔にして、気持ちよく使いましょう。

#### ステンレス流し

○流し台、ガス台の天板は主にステンレス製で、扉は化粧合板が使われています。ステンレス製でも汚れをそのままにしておくことと錆びることがありますので、使用後は乾いた布で拭きとっておきましょう。

○流し台の下の収納場所は調味料や油汚れで湿りがちですので、常に清潔にするよう心掛けてください。

#### 排水トラップ

○目皿・ストレーナー(ゴミよけ)は、流し台に流された米粒や茶がらなどの調理くずが、直接排水管に流れこまないよう防止するものです。

○排水トラップの一部に常時水が溜まっていて(図の斜線部分)、これに「わん」をかぶせて臭気が上がってくるのを防いでいます。

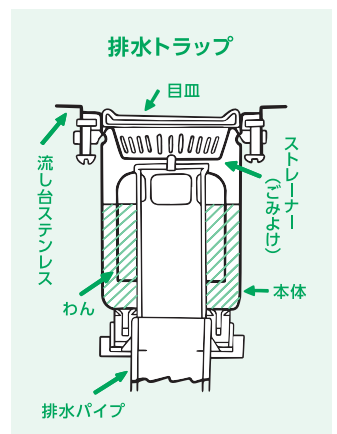
○使い古しの油を流さないでください。

排水管に油泥が溜まり、詰まりの原因となります。市販の化学薬品や熱湯は、排水トラップ(樹脂製)・塩ビ管などが変形したり、また漏水の原因になる場合もあります。

○洗浄時は、適切な洗剤を選んでください。

○目皿・ストレーナー(ゴミよけ)は常に手入れをしてください。

○わんは簡単に取りはずしできますので、一週間に一回程度は手入れをし、溜まったゴミを取り除いてください。ただし、流し台の使用中は、目皿・わんを取りはずさないでください。



## 3 居室

### 畳

- 畳は湿気を嫌いますので、換気と風通しをよくし、畳を乾燥させてください。特に、暖房器具を使用する冬期や、梅雨時期には換気と風通しを充分行うよう心掛けましょう。
- 湿気で室内が湿っぽくならないよう、暖房器具を選び、室内温度などに注意してください。（「結露とカビ」(10ページ)を参照してください。）
- 年に1、2回程度、畳の表面に直射日光を当てて干してください。
- 畳の上に通気性の悪いカーペットを敷かないでください。
- もし畳に害虫が発生したら、専用の薬剤処理を行うか、専門業者に相談してください。

### ※畳の害虫の予防と対策

畳の害虫には特に「ダニ」が多く、数種類います。予防と対策として上記内容にご注意ください。なお、畳に関わらず、住宅内の害虫駆除の費用は入居者のご負担となります。

### 壁・天井

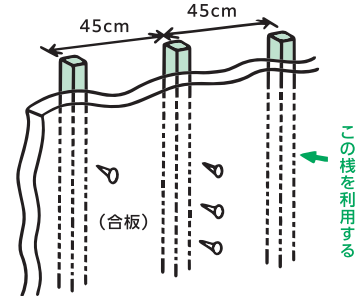
- 壁・天井は主に、「ペンキ塗り」「吹付け」「クロス貼り」の仕上げとなっています。
- ペンキ塗り仕上げ  
入居後の汚れは原状回復費用をご負担いただきます。  
※会社指定の業者に塗り替えを依頼し、入居者様のご負担で塗り替えは可能です。
- 吹付け仕上げ  
住宅タイプによっては、天井および壁面が吹付け仕上げになっているものがあります。これは少し砂を混ぜて吹付けていますので、振動などでパラパラ落ちることがありますが、特に問題はありません。
- クロス貼り仕上げ  
クロス貼り仕上げは、湿気・乾燥などの繰り返しにより、部分的にはがれることがあります。もし、はがれたら工作用のりなどでご自身で補修してください。

### ○額縁や棚の取り付け

合板壁以外は、下地がコンクリートですので釘は打ちこめません。付鴨居などを利用し、工夫して取り付けてください。合板壁・クロス貼りの場合はむやみに釘を打ってもきかないところがあります。次の点に注意して取り付け箇所をさがしてください。  
※退去時には原状回復費用をご負担いただくことになります。

#### ●合板壁の場合

板の継ぎ目(間隔は45cmくらい)のところに棧が入っています。この棧を利用して取り付けてください。



#### ●クロス貼りの場合

上からこぶしで叩いて、音の違いで棧の入っているところをさがすか、千枚通しを突きさすかして、取り付け箇所を見つけてください。

## 4 浴室

### 浴槽(お風呂)の使用

- 水を入れる前に排水ゴム栓をしっかり押し込んでください。空だきにご注意ください。
- 浴槽や風呂ブタの上に手をついたり、乗ったりしないでください。風呂ブタがすべって落ち込み、ヤケドをする危険があります。  
特に小さなお子さまご注意ください。
- 排水口は、頭髮などが詰まりやすく、詰まれば階下への漏水の原因となります。こまめに目皿を取りはずし掃除をしてください。

### 浴室の換気

- 浴室内は、カビ・細菌が繁殖しやすいため、入浴が終わったら窓を開けるなど、浴室内を乾燥させてください。
- 浴槽内のお湯は、その日のうちに排水するのが理想的です。翌日までお湯を溜めておく場合は、湿気が室内にこもらないように浴槽にフタをしてください。

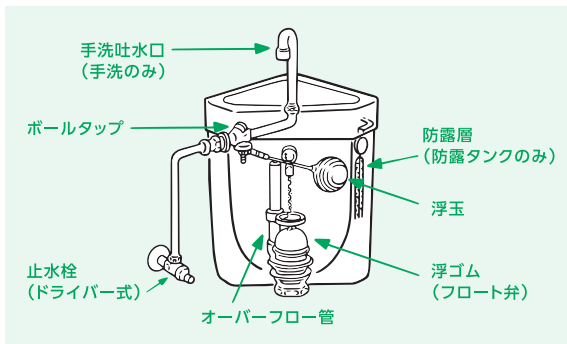
## 5 トイレ

便器の洗浄方法にはロータンク方式とフラッシュバルブ方式があります。

### ロータンク方式

○タンクに水を溜め、レバー操作で放水します。万一、タンクの水が止まらなくなった場合は、止水栓を閉め、担当のスマリオセンターにご連絡ください。

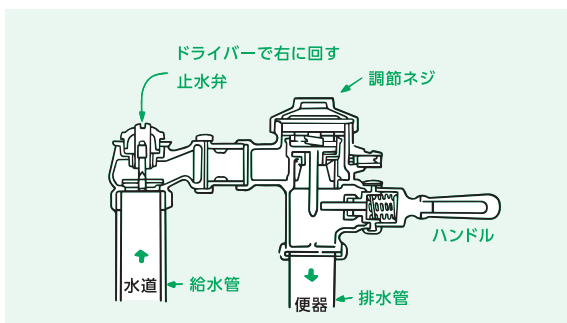
○止水栓の開き加減は、ロータンクの排水量に合わせて調整してあります。止水栓を開きすぎると、ボールタップの故障時に余分な水がロータンクからあふれることがありますので、ロータンクの止水栓を開き過ぎないようにしてください。



### フラッシュバルブ方式

○ハンドルを押すと、約10秒ほど水が出て洗浄されます。水が止まらなくなった場合は担当のスマリオセンターにご連絡ください。

※連絡をする前に、止水栓または水道の元栓を右に回し水を止めてからにしてください。



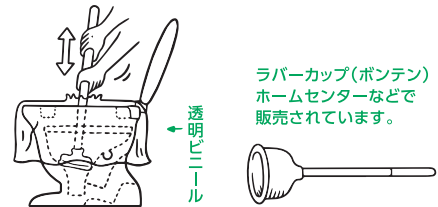
### 便器の詰まり

○便器が詰まったとわかった時は絶対に水を流さないでください。そのまま流すと汚水が便器からあふれ、階下へ水漏れします。

○便器の排水口にラバーカップ(ポンテン)を密着させ、静かに押し付け、勢いよく引いたり、押した

り、数回繰り返してください。詰まりが直ります。この時、透明ビニールシートの中央に穴を開け、ラバーカップの柄に通して用いると、汚水が周囲に飛び散るのが防げます。

○それでも流れが悪い場合や、その後再三詰まる場合は便器に固形の異物が詰まっているおそれがあります。このような場合は、ご自身のご負担で専門の修繕業者に依頼してください。



### トイレの手入れ

○トイレの床は防水を施していませんので、水洗いは絶対にしないでください。

○水栓金具やメッキされた金具は、放置しておくときサビが発生します。日頃から柔らかい布で磨き、ときにはミシン油などをしみ込ませた布で拭いてください。

○酸性洗剤・クレンザーはメッキを侵したり、表面を傷つけるので使用しないでください。また便器の手入れは、市販の棒タワシ・スポンジを用いて、中性洗剤と水、ぬるま湯で洗ってください。

### 温水洗浄便座の設置

○設置をする前に模様替申請が必要です。また退去時に原状回復していただく必要があります。

## 6 洗面所

○洗面所に設置されている洗面器または洗面器ユニット、洗面化粧台(仕様は住宅ごとに異なります。)の汚れはこまめに落としてください。

○洗面器に物を落としたりすると破損するおそれがあります。

○洗面器の下には配管があります。漏水等がないか定期的に点検をしてください。万一、漏水している場合は担当のスマリオセンターまたは緊急連絡センター(夜間・休日の場合)に修繕を依頼してください。(連絡先は5ページまたは裏表紙参照)

○一部の住宅では洗濯機置場(防水パン)を設けて

います。排水ホースをトラップに差し込み、目皿などに確実に固定してください。

- 防水パンが設置されていない住宅では、浴室の出入口または壁の下部にある孔に排水ホースを差し込み、浴室に排水してください。また、洗濯機を設置する際、排水ホースの勾配を確保するため、必要に応じてご自身で洗濯機置台等を設置してください。

## 7 押入・物入れ

- 各住宅には、押入、または物入れ(一部の住宅タイプのみ)が設けられています。入居中に棚等を設置された場合は、退去の際に撤去してください。

## 8 電気

- 入居・退去の際は、各自電力会社に連絡して契約・解約の手続きを行ってください。
- 住宅の電気設備・電気器具は正しい使い方をしてください。使い方を誤ると、火災など事故の原因になります。特にコンセントから“たこ足”配線をする、1000W以内でも電気コードが過熱して、火災の危険がありますので絶対にやめてください。

### 電気容量

- 玄関や洗面所の周辺に「安全ブレーカー」が取り付けられています。(15A、もしくは20Aのブレーカーが、2台または3台)そのブレーカーの容量により各住宅の使用できる電気容量がわかります。  
※1ブレーカーあたり15Aであれば1200W以内、20Aであれば1600W以内で使用してください。
- 使用中に電気が切れた場合は、電気の使用量がオーバーして、ブレーカーのつまみが下に降りていますので、電気器具の使用を減らし、つまみを上に押し上げてください。
- ブレーカーのつまみが上がっていても電気がこない場合は、ご契約された電力会社に連絡してください。

### 照明器具

- 照明器具は、公社が取り付けしている箇所もありますが、それ以外のご自身で取り付けてください。なお、球替えは各自のご負担でお願いします。(指定されたワット数の電球をご使用ください。)

## 9 エアコン(ルームクーラー)の設置

- 100Vのエアコンは設置可能です。
- 200Vのエアコンなどの設置については「模様替承認申請書」をスマリオセンターへ提出し、条件を守って設置してください。  
※200Vのエアコンが設置できない団地もあります。
- 100Vのエアコンのみを使用する場合、申請は不要ですが、同時に使用できるのは2台までです。

### エアコンの室外機の設置

- 室外機は必ずバルコニーか所定の室外機置場に設置してください。
- エアコンの室外機は、バルコニー床、またはバルコニーの既設取付金具を利用して設置してください。
- 耐震フレームへの室外機の設置は禁止です。耐震性能の低下および地震や強風により落下する危険性があるため、耐震フレームに室外機等を設置しないでください。
- エアコンの室外機を金具等を用いて手すりや落下防止柵にはみ出して設置することは、落下する可能性があるため禁止です。また、階段の踊り場等の共用部に設置することは、緊急時の避難の妨げとなるため禁止しております。
- バルコニー(ベランダ)がない居室にエアコンを設置する場合は、ウインドウ型エアコンを設置してください。(1階の住宅でも同様です。)
- ウインドウ型エアコンは安全性の高い専用取付枠に堅固に取り付けてください。
- 専用回路(電流値20A以下)を設けて、既設各戸分電盤の主幹ブレーカーの2次側に接続し、専用コンセントを設置してください。
- エアコンホースに化粧カバーをつける場合は、ビニールテープで固定してください。(釘・ねじ等は使用しないでください。)
- ドレンホースの排水が階下等に迷惑にならないようご注意ください。

# 10 水道

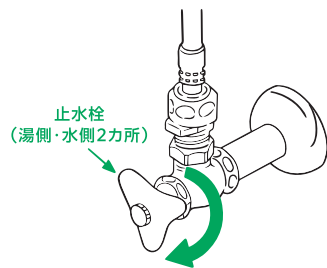
○入居・退去の際は、市・町の水道局に開・閉栓の手続きを行ってください。

○水道の故障で一番多いのは、じゃぐち(給水栓)からの水漏れです。じゃぐちのハンドルを閉めてもポタポタ水が漏れたり、じゃぐちを閉めたとき異常音がするのは、コマやパッキンが減っているためです。

## 緊急時の水の止め方

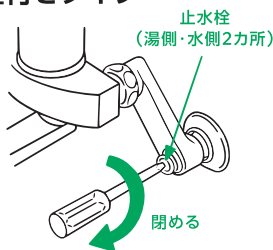
配管まわりの水漏れや、水が止まらないなど、緊急を要するときは下図の要領で止水栓または元栓を閉めてください。

### ■台付きタイプ



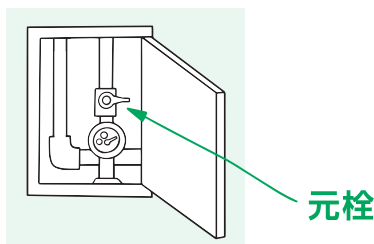
湯側・水側の止水栓を閉める。  
それでも止まらない場合は、元栓を閉める。

### ■壁付きタイプ



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



※メーターボックス内に設置

## 修理を依頼する前に調べること

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。
	吐水口の目詰まりはありませんか。	吐水口の掃除をする。
	ガス給湯器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。
吐水をカラン側に切り替えてもシャワー側から水が出る	吐水口は、凍っていませんか。	吐水口部分にぬるま湯をかける。
	吐水口・切替部の目詰まりはありませんか。	吐水口・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。
吐水口の目詰まりはありませんか。	吐水口の目詰まりはありませんか。	吐水口の掃除をする。
	本体ががたつく	本体を固定するねじがゆるんでいませんか。
レバーハンドルががたつく	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、担当のスマリオセンターに連絡してください。

## 水漏れ

○給水設備からの水漏れの場合は、水道メーターの元バルブを閉めて担当のスマリオセンターまたは緊急連絡センター(夜間、休日の場合)へ修繕を依頼してください。(連絡先は5ページまたは裏表紙参照)

○水道メーター付近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ができないうえ、メーターの故障または水漏れの原因にもなり、他のお住まいの方に迷惑となります。

## 11 ガス

入居・退去の際は、各自でご契約のガス会社に連絡し、係員の点検を受けてください。

- 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。
- ガスゴム管は充分差し込んでゴム管止めでしっかり止めましょう。
- ガスゴム管は時どき点検し、ひび割れやかたくなったものは早めに取り替えましょう。
- ガス器具を使用する時は換気を充分に行いましょう。特に冷房中、暖房中は注意してください。
- ガス器具は時どき手入れをし、コンロなどは、火の出る穴をよく掃除しましょう。
- ガスを使用しない時は器具栓、ガス元コックの順に確実に閉めましょう。また外出前、就寝前には元コックが閉栓されているかを確認しましょう。
- 使用しないガスコックにはゴムキャップをきっちりかぶせてください。

### ガス湯沸器取り付け

○湯沸器などを取り付ける場合は、専門の業者に依頼し取り付けてもらってください。(入居者負担となります。また、退去時には湯沸器などは撤去してください。)

### 給水管の凍結

○厳寒期には、給湯管や給水管内の水が凍結し、破損することがありますので凍結にご注意ください。くわしくは「凍結」(21ページ)をご覧ください。

## 12 テレビ

○屋上に設置してある集合アンテナ(一部の団地ではケーブルテレビ)で受信していますので、各住宅に取り付けられたテレビ端子にテレビを接続していただければ視聴できます。テレビ端子とテレビおよび録画機など周辺機器との相互接続は、それぞれの取扱説明書をお読みください。

## 13 インターネット

- インターネットサービスをご利用の際はご自身でサービス提供事業者へ申し込みいただく必要があります。(団地によっては、利用できない事業者もあります。)
- サービス提供事業者による回線引込に関する調査によっては、住宅内の工事ができなかつたり、ご利用開始まで時間を要する場合があります。詳しくは、サービス提供事業者へお問い合わせください。
- Wi-Fi設備が導入されている住宅については、回線引込工事なしで、インターネットがご利用いただけます。



## 1 建物の屋上

○屋上は、ベランダのない住宅等で物干し場を設けている団地を除いては、立入りを禁止しています。

## 2 階段と廊下

○階段や廊下はお住まいの方共用の玄関口であり、緊急時は避難通路として利用するものです。また、コミュニケーションの場としても重要な場所ですから、いつもきれいに使用しましょう。

○階段や廊下は、玄関と同じく完全防水を施していませんので、清掃時に水を流すと水漏れの恐れがあります。

○階段・廊下は音がよく反響します。常に静かに歩くよう心掛けましょう。特に深夜・早朝に歩行される際には気をつけてください。

○階段室や廊下には、自転車やベビーカーなどの私物は置かないでください。他の人の通行の迷惑になりますし、緊急時は避難の妨げとなります。

○階段や廊下に物を置くとお子さまが踏台にして、転落事故の原因になることがあります。また、落下の危険性があるため手すりの上に観葉植物などを絶対に置かないでください。

## 3 エレベーター(昇降機)

○エレベーターは定期的に点検を行いますので、一時的に運転を休止する場合があります。

○エレベーターホールおよびエレベーター内にゴミを捨てないでください。エレベーターの扉が円滑に作動しなくなり、故障の原因となります。

○エレベーター内の床は、防水処理をしていませんので、水を流したりしないでください。

○エレベーター内で跳びはねたり、あばれたりすると、振動を感知したエレベーターが停止し、閉

じ込められることがあります。

○まわりの方の迷惑となり、また火災の原因となりますのでエレベーター内は禁煙です。

○地震時はエレベーターを使用せず階段を利用してください。

○万一途中で停止した場合、あわてずにエレベーター内操作盤のインターホンで知らせてください。エレベーターホールにある警報盤からベルが鳴り、同時にインターホンが通じます。

○警報音に気付かれた方は警報盤内のインターホンでエレベーター内と連絡を取り、すみやかに担当のスマリオセンターまたはエレベーターの保守管理会社に電話してください。

## 4 集会所

○各団地には皆さまのつどいの場として、一部の団地を除いて集会所を設置しています。集会所は皆さま方の親睦および福利厚生と地域コミュニティの場などに使用していただくことを主な目的としています。

※特定の政治活動、宗教活動、宿泊などに類する目的のための使用は、一切お断りしています。

○集会所の管理・運営は原則、担当のスマリオセンターまたは自治会(集会所運営委員会)で行っています。

○集会所を使用する場合は、事前に担当のスマリオセンターまたは自治会(集会所運営委員会)に使用の承認を受けてください。

○使用の承認を受けたら、所定の方法で使用料金をお支払いください。

○使用にあたっては、集会所の規則をよく守り、他の人に迷惑をかけないように注意を払ってください。

○使用後は、必ず後片付けをして掃除し、火気・戸締まりの点検を充分に行い、自治会管理の集会所の場合は、鍵を自治会(集会所運営委員会)に返してください。

## 5 共用部分の設備

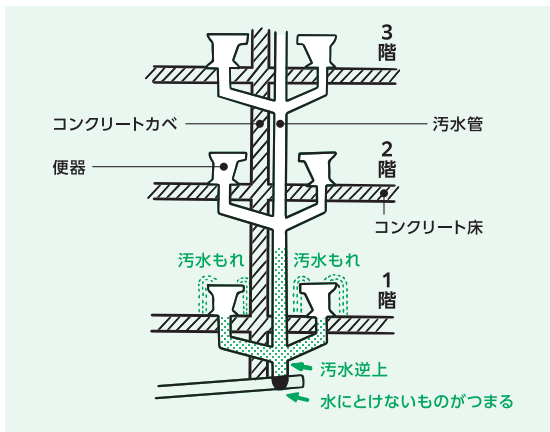
### 階段灯・廊下灯設備

○共同生活を支障なく営んでいただくために、階段と廊下には階段灯・廊下灯を設置しています。なお、電気代や管球交換費用は共益費から支払っています。

### 共同污水管設備

○団地では污水管が詰まると隣戸に大きな影響を与えます。たとえば、階上の家庭で間違えて不潔物を便所に流した場合は、その家庭の便所には影響がなくても污水管が詰まって階下の家庭では汚物が逆流しますので、特にご注意ください。

○このような場合の污水管の清掃費は詰まりを起こした原因者の負担となります。



### 消防設備

○消防設備には屋内消火栓・消火器・警報装置・誘導灯などがあります。これらの消防設備の近くには物を置かないでください。火災など緊急時に使用の妨げになります。また、これらの設置場所、使用方法などは日頃から確認しておいてください。

## 6 汚水・排水(雑排水・雨水排水)

○排水施設には下記のものがあります。

- 便所からの污水管
- 台所・浴室などからの雑排水管
- 屋上屋根・ベランダの雨水を集めた雨水管

○各住宅から排出されたそれぞれの排水は、共用管を通して屋外の柵に集められ、直接下水道管に放流しています。

○共用部分の管理を自治会で行なっている場合は、次の点にご留意いただき、管理をお願いしています。

- 排水柵は残飯や土が溜まりやすい構造になっています。特に大雨のあとなどは土砂が流れ込み、管を詰まらせる原因になります。また蚊やハエの発生原因にもなりますので、ときどきフタを開け土砂やゴミを引き上げてください。
- 排水管の清掃は定期的に、台所・風呂などの屋内排水管の清掃にあわせて年1回程度専門業者により団地全体で一斉に行ってください。
- 柵のフタには防虫網などで雑物の入らないよう工夫してください。

## 7 駐輪場

○各団地に駐輪場を設置しています。常に整理整頓するよう心掛けましょう。

○日頃から、不要の自転車またはバイクは整理・処分し、1台でも多く収納できるように配慮してください。

## 8 公園・遊具

○団地によっては、お子さまのための砂場や遊戯施設を設置しています。

○小さなお子さまが遊戯施設を使用する際には、一人で遊ぶと危険ですので、必ず保護者の目が行き届くところで遊ばせてください。

○遊戯施設の本体が腐食して危険な場合や、本体接合部が外れているなど発見した場合は、担当のスマリオセンターまでご連絡ください。公社で修繕します。

## 9 植栽

○共用部分の管理を自治会で行なっている場合は、次の点にご留意いただき、管理をお願いしています。

- 植栽が人や車の通行および緊急車両等の通行の妨げとならないようにしてください。
- 車両の出入口などの見通しが確保できるようにしてください。
- 植栽が団地の敷地外へはみ出さないようにしてください。

# 9 駐車場の手引き

## 1 契約要件

- スマリオの入居者、または同居者であること。
  - ※一部の駐車場では、時間貸しでの使用や団地外にお住まいの方へ月極契約をしています。
  - ※勤務先名義の車両や、入居者以外の方が名義人・同居者の介護をされる場合は専用の契約手続きがあります。その場合、自動車保管場所使用承諾書の発行はできません。
- 家賃・駐車場使用料の滞納がないこと。

## 2 使用可能な車

- 自動車検査証の所有者欄または使用者欄が入居者、または同居者であること。
  - ※割賦販売およびリースの場合は使用者欄が入居者、または同居者であること。
- 自動車の大きさは、長さ500cm・幅200cm以下であること。(機械式および自走式立体駐車場には別途重量や高さの制限があります。)
- 申込時に自動車検査証のコピーを提出していただきます。
  - ※新しく車を購入される場合は、駐車場の契約後1ヶ月以内に提出していただきます。
  - ※自動車検査証に記載の車の使用者(所有者)が駐車場の契約者(使用者)でない場合は、名義変更の上、駐車場の契約後1ヶ月以内に再提出していただきます。

## 3 使用料および保証金

- 機関保証制度を利用の場合は機関保証会社の定めによりお支払いいただきます。それ以外の場合は、預金口座振替による方法でお支払いいただきます。
- 使用料は担当のスマリオセンターにお問い合わせください。(裏表紙を参照してください。)
- 契約月の駐車場使用料は日割りになります。
- 保証金は使用料の3ヶ月分です。
  - ※機関保証制度を利用の場合は不要です。

## 4 自動車保管場所使用承諾証明書

- 駐車場契約者(使用者)の方が車両を購入するときや、車両の名義や住所を変更するとき等に必要な書類です。
- 発行手数料は、3,300円(税込)です。
- 家賃・駐車場使用料に滞納があるときは発行できません。
- 住宅の名義人または同居者以外が申請する場合は委任状が必要です。
- WEBページからも発行申請をしていただけます。

[https://www.osaka-kousha.or.jp/customer/cert\\_parking/](https://www.osaka-kousha.or.jp/customer/cert_parking/)



## 5 解約

- 駐車場を解約される場合は、15日前までに「解約届」を担当のスマリオセンターに提出してください。
- 前述の期間を置かずに「解約届」を提出した場合でも、使用契約は解約届提出の翌日から起算して15日後の経過をもって終了するものとします。(使用料は契約の終了日まで発生します。)
- 精算については、「家賃等の精算」(22ページ)をご覧ください。

## 6 来客用駐車場

- スマリオに来客用駐車場はありません。
- 団地によってはコインパーキングや事前予約型の有料時間貸し駐車場を導入しておりますので、そちらをご利用いただくか近隣のコインパーキング等をご利用ください。
- 事前予約型の有料時間貸し駐車場は、下記の事業者サイトからご予約いただけます。

akippa(アキッパ) 外部サイト  
<https://www.akippa.com/>



タイムズのB 外部サイト  
<https://btimes.jp/>



各自治会などにおいて、火災や地震など災害時の通報体制・避難体制を作成し、防火・防災訓練などを実施し、非常時に備えましょう。また、各家庭でも消火器・懐中電灯などを備えておきましょう。

## 1 火災

- 火災は隣近所への煙損、消火活動に伴う水損など、近所の方々に多大な迷惑をおよぼすことになり得ます。万一、住宅内から出火した場合は、直ちに消防署に連絡し、初期消火に全力をあげてください。
- ※ただし、初期消火が難しいと感じたら、身の安全を確保するため速やかに、避難してください。
- 火災予防として、ストーブの使いはじめなど特に注意してください。
- 住宅の損傷について、原状回復・損害賠償・住宅の明け渡しなどの義務を出火原因者が負うことになります。

### 高層住宅の場合

- 高層住宅では、万一の火災に備えて廊下などに防火扉を設けています。
- 防火扉の近くには物を置かないようにしてください。物が置かれているため、緊急時に妨げとなって避難がスムーズに行えず、人身事故など被害が拡大するおそれがあります。
- 室内で使用するカーテン・その他これに類する物品は、防災表示や防災ラベルがついた製品を使用するようにしてください。

## 2 地震

- 地震の時は身の安全を最優先に行動してください。倒れてくるものなどから身を守り、揺れがおさまるまで様子を見ましょう。
- 揺れがおさまってから火元の確認や、出火した場合の初期消火を行ってください。
- 地震時にエレベーターが動いていたとしても、避難には利用しないでください。
- 日頃から水や食料、防災用品を備蓄するなど在宅避難に備えましょう。

## 3 台風

- 台風時には、テレビ・ラジオなどのニュースをよく見聞きするとともに、次の点に注意して万全の備えをしてください。
- 風が強くなる前に、バルコニーの洗濯物を室内に取り込むなど、風に飛ばされないよう対策してください。
- 窓や出入口の戸締りを厳重に行い、すき間を布切れなどで充分ふさいでください。
- 大雨の際はバルコニーの排水口が詰まっていますと、水があふれて階下に漏水することがありますので、日頃から清掃しておいてください。

## 4 停電時の断水

- スマリオでは、建物に付属するポンプで、屋上の貯水槽に水をくみ上げたり(受水槽式)、圧力をかけなおしたり(直結増圧式)して各住宅へ水を送っています。
- 災害による水道施設への被害が無かった地域、または水道施設の復旧が完了した地域でも、建物の各住宅に水を送るポンプが停電により停止すると、近隣では水が出ていても建物内では水が出なくなる場合があります。
- 断水に備え、日頃から非常用の水を備蓄しておきましょう。また、台風接近などの予報があった場合は更にポリタンクや浴槽に水を溜めて備えるようにしましょう。

## 5 凍結

○冬の厳寒期には水道の水が凍って、出なくなったり、水道管が破裂することがあります。特に明け方など気温が下がると、水道メーターや水道管などの破損・破裂事故がおこりやすくなります。低温注意報が出された夜は次の点にご注意ください。

- 外気温が0℃以下になりそうな時は、凍結防止のため水道のじゃぐちから、少量の水を流しておいてください。
- 瞬間湯沸器・給湯器などは、器具内の水を抜いておきましょう。

凍結してしまった場合は、管内の氷がとけた後にご使用をお願いします。

## 6 事故防止

### バルコニー

- バルコニー(ベランダ)の手すりの上には物を置かないでください。
- 手すりの上に布団を干すと落下事故につながり危険ですので、干さないでください。

### 洗濯物

- 洗濯物を干す時は風に飛ばされたり水が飛び散らないように気をつけましょう。
- バルコニーから突き出して洗濯物を干しますと落下し事故につながる可能性がありますので避けてください。

### 団地内施設

- 団地内には、遊水池・電気室・エレベーター機械室などがありますが、これらの施設内には絶対に立ち入らないようにしてください。

# 11 退去手続き

## 1 「住宅退去(解約)届」の提出

- 退去の手続については、担当のスマリオセンターにお電話でお問い合わせください。
- 住宅を退去される時は、30日前までに「住宅退去(解約)届」を担当のスマリオセンターに提出してください。
- 前述の期間を置かずに住宅退去(解約)届を提出した場合でも、賃貸借契約は届出の翌日から起算して30日の経過をもって終了するものとします。(家賃は契約の終了日まで発生します。)

## 2 退去月の家賃等

- 退去月の家賃等は退去日(解約日)までの日割となります。  
(高齢者向け優良賃貸住宅・特定優良賃貸住宅については、退去日(解約日)が月末以外の日になる場合、契約家賃(補助金交付前)の日割となります。)
- 機関保証制度の事務手数料は日割とはなりません。  
\*併せて⑨家賃等の精算(22ページ)もご参照ください。

## 3 退去跡補修費等

- 退去された後の住宅の補修費は、退去跡補修費等負担基準の定めにより退去者負担と公社負担とに区分されます。
- 退去跡補修費等負担基準につきましては本冊子(38~42ページ)をご参照ください。

## 4 退去跡査定

- 原状回復に係る費用のうち退去者負担の金額を算定するため、査定担当者がお伺いし、室内を確認します。
- 可能な限りお客様に立ち会っていただき、補修する箇所をご確認いただきながら算定します。
- 査定は入居中に実施します。また、補修費の概算負担額は査定当日にお知らせします。
- 退去後に残置物があった場合は、処分費用等を追加してご負担いただきます。(査定の日程について調整がつかない場合は、退去後の査定となる場合があります。)

## 5 鍵の返還

- 鍵は退去日(解約日)までに必ず担当のスマリオセンターに、入居時にお渡しした鍵を全て返還してください。
- 万一、鍵の返還が遅れますと、実際に鍵を返還された日まで家賃等を請求させていただくこととなります。
- 鍵を紛失されている場合は、鍵およびシリンダー錠の交換費用をご負担いただきます。
- 合鍵はご自身の負担で作成可能ですが、全て入居時にお渡しした鍵と一緒に返還してください。

## 6 電気・ガス・水道などの手続き

- 退去までに、電気・ガス・水道の各事業者へ連絡し、転居にかかる手続きを行ってください。

## 7 不要物の処分

- 室内や共用部分の不用品は、必ず撤去・処分してください。
- 不要となった自転車・バイクは退去前に必ず処分してください。
- 粗大ゴミは、お住まいの地域で決められたルールに従い、退去日より前に適切に廃棄してください。
- インターネットを利用された場合、配線の撤去をしていただきますが、事業者によっては時間がかかる場合がありますのでお早めに手続きをお願いします。

## 8 駐車場の解約

- 駐車場を解約される場合は、15日前までに「解約届」を担当のスマリオセンターに提出してください。
- 前述の期間を置かずに「解約届」を提出した場合でも、使用契約は解約届提出の翌日から起算して15日後の経過をもって終了するものとします。(使用料は契約の終了日まで発生します。)

## 9 家賃等の精算

### 機関保証制度を利用の場合(機関保証会社による請求)

- 解約月の家賃等については、月の途中であっても、一旦解約月1ヶ月分の家賃等を振替し、後日精算します。なお、機関保証会社の事務手数料は日割とはなりません。
- 退去跡補修費等については、解約月の2~3ヶ月後に補修費等に事務手数料を加算のうえ振替いたします。(振替日については、状況により多少前後する場合があります。)
- ※詳しくは、ご契約の機関保証会社にお問い合わせください。

### 連帯保証人制度を利用の場合(公社による請求)

- 住宅の敷金は、日割家賃・退去跡補修費等を差し引いて精算します。退去跡補修費等が敷金の額を超えた場合は、不足分が追加費用として発生します。
- 駐車場の保証金は、駐車場の日割使用料等を差し引いて精算します。
- お客様の申し出により、敷金と保証金を合算し、精算することができます。(ただし、住宅の退去日(解約日)と駐車場の解約日が同日付の場合等の条件があります。)
- 敷金および保証金の精算には、2ヶ月程度を要しますのでご了承ください。なお、この間に住所や電話番号等変更があった場合は、担当のスマリオセンターまで連絡してください。
- 返還金がある場合は「住宅退去(解約)届」および「解約届」記載の指定口座に振り込みします。不足額が生じた場合は「住宅退去(解約)届」および「解約届」記載の指定口座から振替、または振込納付書を発送しますのですみやかにお支払いください。
- ※精算書記載の敷金額が契約書記載と異なる場合がありますが、家賃改定に伴う敷金額減額時に差額をそのつど口座へ返金したためです。

# 12 補修費などの負担区分表

この負担区分表は、賃貸借契約書に記載の補修費の負担区分を表したものです。

皆さまにお住まいいただいている住宅およびそれに関連する施設の中で修繕などの必要が生じた場合、その費用をだれが負担するかを定めています。

補修部位の説明図(図A～図F参照)を設けておりますので修繕依頼の際は負担区分表をご確認ください。

- ①住宅および屋外施設の修繕などには、入居者の負担で行っていただくものと、公社の負担で行うものとに区分されています。
- ②入居者の負担で行う修繕の中には、個人負担のものと共同負担(共益費等)のものがあります。
- ③公社で行う修繕などは、日常発生する修繕と、団地全体で行う修繕(計画修繕)に区分し、実施しています。
- ④負担区分表に基づき、公社負担となる修繕は、担当のスマリオセンターに申し出てください。  
※負担区分表に基づき、入居者が負担するものについては、自由に業者を選定していただいて結構です。  
業者の斡旋が必要な場合は、担当のスマリオセンターにご相談ください。
- ⑤入居(契約日)後3ヶ月以内に修繕が必要となった場合は公社負担とします。
- ⑥負担区分が公社負担である場合でも、入居者の責となる故意または過失による場合の修繕は、すべて入居者負担となります。

## 修繕用語の説明

破 損 …… こわれていたむこと  
また、こわしていためること

汚 損 …… よごれていること  
またはよごして傷つけること

は く 離 …… はがれて離れること

紛 失 …… ものをなくすこと

滅 失 …… ものがなくなること

損 耗 …… 使ってへること

腐 食 …… くさって形がくずれること  
また、くさって機能不能となること

作 動 不 良 …… 動きがよい状態でないこと

作 動 調 整 …… 動きを整えて正しい状態にもどすこと

脱 落 …… 抜けおちること

開 閉 不 良 …… 開け閉めしにくい状態

施 錠 不 良 …… 錠に鍵をかけにくい状態

不 陸 …… 水平でないこと

た わ み …… 弱り曲がること

機 能 不 能 …… 本来の機能を失う状態

陥 没 …… 落ちこむこと

磨 耗 …… すりへること

漏 水 …… 水が漏れること

詰 ま り …… ものが詰まること

排 水 不 良 …… 排水が十分行なわれないこと

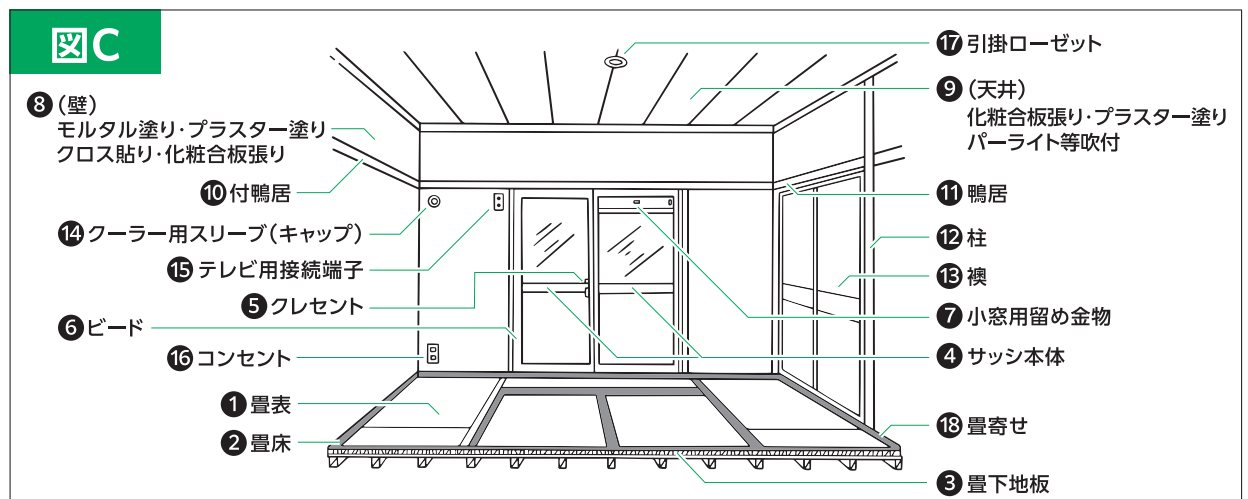
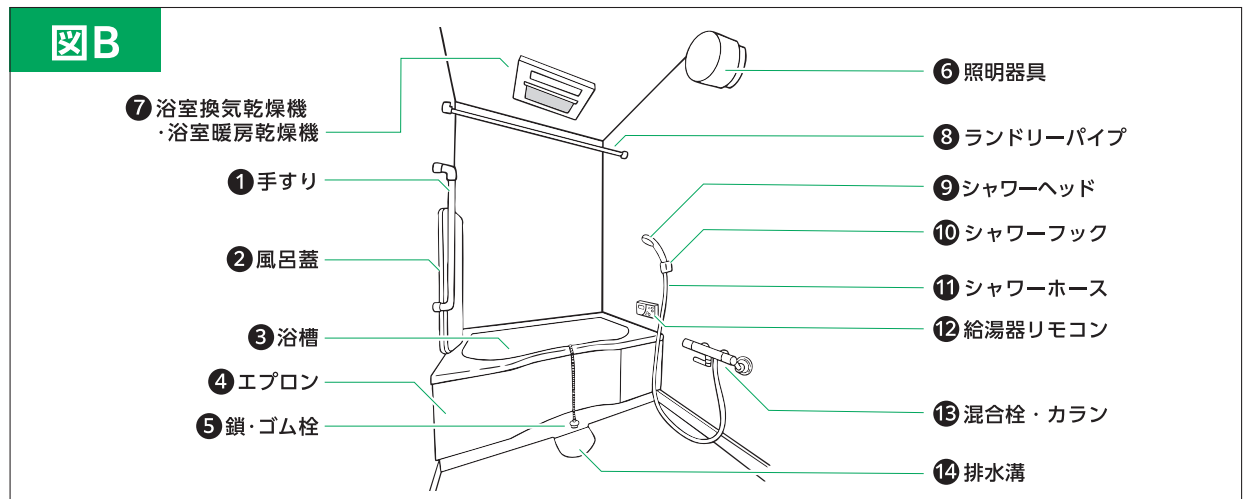
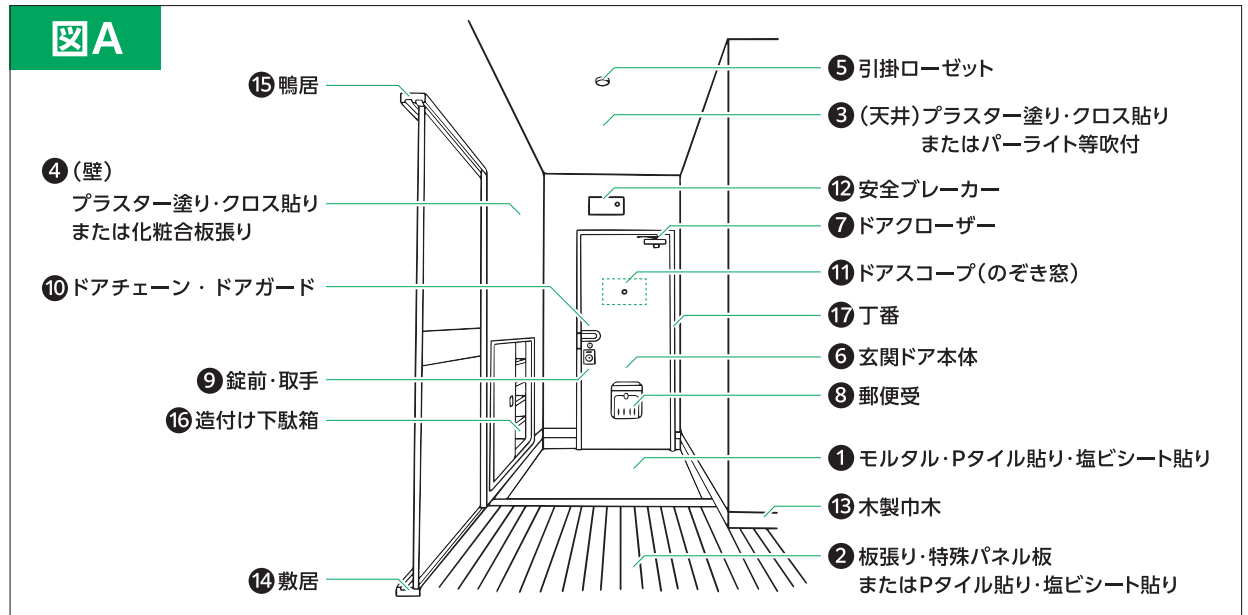
絶 縁 不 良 …… 電気の伝導をたつ目的が損なわれること

断 線 …… 電線等が切れて通じなくなること

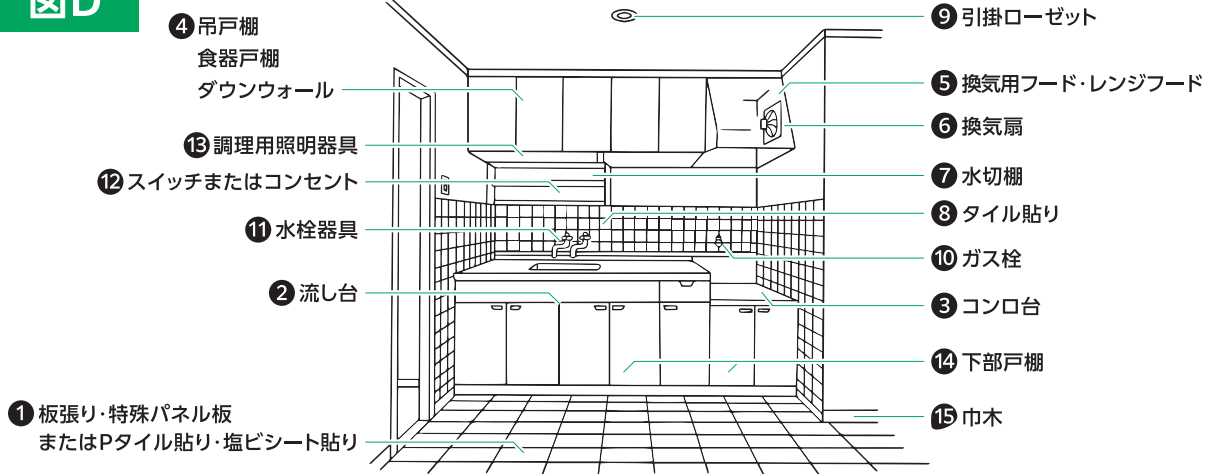
特 性 不 良 …… そのものだけが持つ性質がなくなること

接 触 不 良 …… 通電するための機器が十分機能しないこと

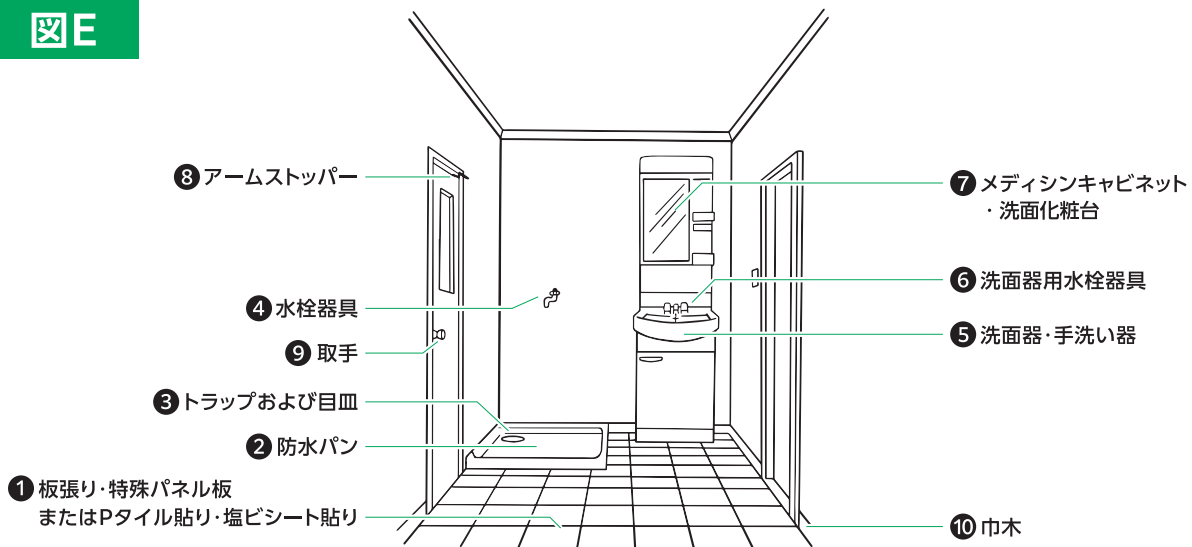
## 補修部位の説明



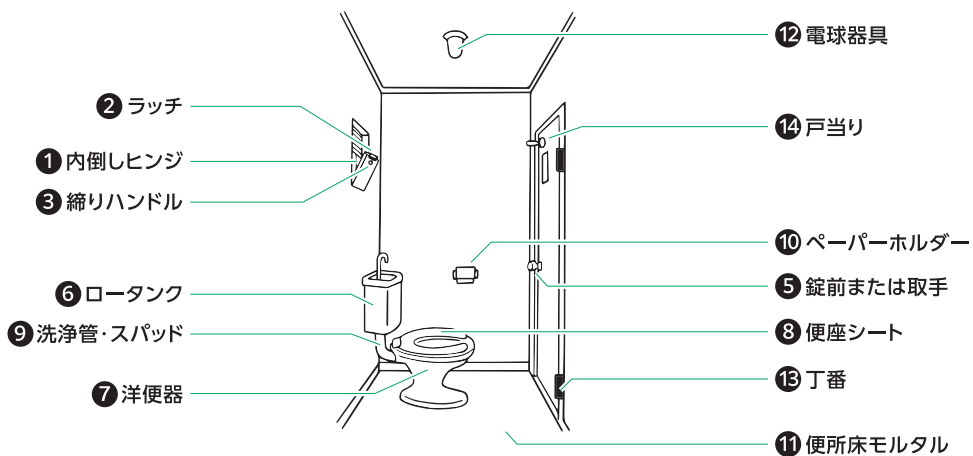
図D



図E



図F



# 1 建物専有部分

## ■ 建築

	項目	図番号	内容	負担区分		備考	
				入居者	公社		
① 建具関係	玄関ドア	ドア本体・丁番	A-6 A-17	開閉不良・腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担
		錠前・取手	A-9	破損・紛失	●		取手の作動不良は公社負担
		ドアスコープ(のぞき窓)	A-11	目隠し蓋の破損・ガラス破損・ ドアスコープの脱落	●		
		郵便受	A-8	受箱の外れ・投入口蓋の破損	●		
		ドアクローザー	A-7	作動調整・破損		●	故意または過失による場合は入居者負担
		アームストッパー	A-7に 準ずる	破損	●		
		ドアチェーン・ドアガード	A-10	破損	●		
		戸当り		戸当りゴム損耗・脱落・破損	●		
	窓サッシ	サッシ本体	C-4	開閉不良・腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担
		クレセント・ラッチ・締りハンドル・ 小窓用留め金物・引手・取手	C-5 C-7 F-2 F-3	施錠不良・破損	●		
		網戸		破損・紛失・張替	●		公社が設置した網戸の作動不良は 公社負担
		ビード・パテ	C-6	ゆるみ・はく離		●	故意または過失による場合は入居者負担
		戸車・吊戸車		損耗・作動不良		●	
		小窓内倒しヒンジ	F-1	破損	●		作動不良は公社負担
	金属製ドア	ドア本体・丁番・浴室折戸		開閉不良・腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担
		錠前・取手・引手・ラッチ		破損	●		作動不良は公社負担
		アームストッパー		破損	●		作動不良は公社負担
		戸当り		戸当りゴム損耗・脱落・破損	●		
	木製扉	開き戸・引き戸		腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担 浴室のみアルミ製に取替
				破損	●		
		開き戸・引き戸(ラッピング仕様)		腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担
				破損	●		
		襖(縁含む)	C-13	破損	●		
		障子		破損	●		
		襖紙・障子紙		破れ・汚損	●		
		引手・取手	F-5	破損・紛失	●		
		戸車・レール・丁番		折れ・曲り・破損	●		
		ハンドル・錠前・ラッチ	F-5	破損	●		作動不良は公社負担
		ドアストッパー		破損	●		作動不良は公社負担
		戸当り	F-14	戸当りゴム損耗・脱落・破損	●		

12

補修費などの負担区分表

	項目	図番号	内容	負担区分		備考	
				入居者	公社		
② 床関係	和室廻り	畳下地板	C-3	下地板割れ・棧折れ		●	故意または過失による場合は入居者負担
		畳床(藁畳)	C-2	腐食		●	
		畳表・縁	C-1	汚損・破れ・きず	●		
		畳寄せ	C-18	はく離・腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担
		敷居	A-14	溝摩耗による建具の開閉調整		●	
		板張り		反り・割れ・腐食		●	
			汚損・きず	●			
	洋室廻り	板張り・特殊パネル板	A-2	反り・割れ・腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担
				汚損・きず	●		
		Pタイル・塩ビシート	A-2	汚損・はがれ・割れ	●		
		巾木	A-13	はく離・腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担
		敷居	A-14	溝摩耗による建具の開閉調整		●	
	台所・洗面所	板張り・特殊パネル板	D-1 E-1	反り・割れ・腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担
				汚損・きず	●		
	巾木	D-15 E-10	はく離・腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担	
		浴室	モルタル塗り・モザイクタイル貼り・人造石研出し		ひび割れ・はく離・漏水		●
				軽微なひび割れ	●		ひび割れ1.5mm未満
	スノコ(木製)			腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担
				汚損・破損	●		
	スノコ(FRP製)			腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担
				割れ	●		
	その他	玄関土間・便所土間・バルコニー土間	A-1 F-11	はく離・浮き・ひび割れ		●	故意または過失による場合は入居者負担 ひび割れ1.5mm以上
				軽微な浮き・軽微なひび割れ	●		ひび割れ1.5mm未満

項目		図番号	内容	負担区分		備考	
				入居者	公社		
③ 天井・壁関係	天井	A-3	下地のはく離・ひび割れ		●	故意または過失による場合は入居者負担 ひび割れ1.5mm以上	
			軽微な浮き・軽微なひび割れ・ 破損・表面材のはく離	●		ひび割れ1.5mm未満	
		石こうボード・ 各種ボード張り・下地の上 (ペンキ塗り、クロス貼り、吹付)		たわみ・脱落		●	故意または過失による場合は入居者負担
				破損・表面材のはく離	●		
		化粧合板張り ベニヤ張り	C-9	たわみ・脱落		●	故意または過失による場合は入居者負担
				破損・表面材のはく離	●		
	壁	A-4 C-8	下地のはく離・ひび割れ		●	ひび割れ3.0mm以上	
			軽微な浮き・軽微なひび割れ・ 破損・表面材のはく離	●		ひび割れ3.0mm未満	
		石こうボード・ 各種ボード張り・下地の上 (ペンキ塗り、クロス貼り、吹付)		たわみ・腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担
				汚損・破損	●		
		D-8	はく離・浮き		●	故意または過失による場合は入居者負担	
			破損	●			
	その他	A-15 C-11	鴨居	反り・ねじれ		●	故意または過失による場合は入居者負担
		C-12	柱(半柱とも)	ガタつき		●	
C-10		付鴨居	ガタつき・脱落		●		
		出入口(扉)・窓枠	腐食		●		
		出入口(扉)・窓枠(ラッピング仕様)	表面材めくれ	●			
		押入中棚板	破損	●			
		造付け化粧棚	破損	●			
		クローゼット棚	破損	●			

項目		図番号	内容	負担区分		備考	
				入居者	公社		
④ 備品・雑品関係	台所廻り	D-2 D-3 D-14	腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担	
			汚損・破損・建具の開閉調整	●			
		D-4	腐食・脱落		●	故意または過失による場合は入居者負担	
			汚損・破損・建具の開閉調整	●			
		D-7	腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担	
	ガタつき・脱落・破損		●				
			腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担	
	玄関廻り		表札差し(木板を含む)	紛失	●		脱落・腐食は公社負担
			牛乳受箱	破損	●		
		A-16	造付け下駄箱	汚損・建具の開閉調整	●		
	バルコニー廻り		バルコニー手すり バルコニー (手すり付:石綿板・アルミ板)	ガタつき・腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担
			隔板(避難口)	破損	●		原因者負担 火災等による緊急避難は公社負担
			物干金物	腐食・取付ボルトのゆるみ		●	故意または過失による場合は入居者負担
				破損・取付ボルトの紛失	●		
その他		カーテンレール・タオル掛け	脱落・破損・たるみ	●		下地腐食による脱落の場合は公社負担	
	C-14	クーラー用スリーブ(キャップ)	破損・紛失	●			
		換気用ガラリ レジスター(フィルター)	汚損・破損・開閉調整	●			
		窓手すり・面格子	ガタつき・腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担	
		ガラス	割れ	●		網入りガラスによる熱伝導および 鉄線の錆による破損は公社負担	
		鏡	割れ	●			
		住宅内手すり	破損		●	故意または過失による場合は入居者負担	
		居室内	害虫駆除	●			

設備

項目		図番号	内容	負担区分		備考	
				入居者	公社		
① 給排水衛生設備関係	給水	B-9,10,11,13 D-11 E-4,6,9	パッキン・コマ取替 シャワー (ホース・ヘッド・フック)取替	●		パッキンを取り替えても 漏水が止まらない場合は公社負担 シングルレバーの不具合、 カートリッジ取替えは公社負担	
			給水・給湯管		●	故意または過失による場合は入居者負担	
	排水		排水管 (台所・洗面所・洗濯機置場・ 浴室・便所・バルコニー)	腐食による漏水		●	故意または過失による場合は入居者負担
			破損・詰まりによる漏水	●			
		E-3	トラップ (台所・洗面所・浴室・便所・ 洗濯パン)	腐食による漏水		●	故意または過失による場合は入居者負担
			破損・詰まりによる漏水	●			
		E-3	台所・浴室・洗濯パンの 目皿(中皿・わん)	破損・紛失	●		腐食の場合は公社負担
		洗濯機置場ホース差入口 浴室扉貫通部、排水ホースホルダー (固定バンドを含む)	破損・紛失	●			
	便所廻り	便器	F-7	接続部からの漏水		●	故意または過失による場合は入居者負担
				破損・詰まり	●		取付金物腐食によるガタつきは公社負担
		便座・蓋	F-8	破損・汚損	●		ボルトのゆるみによるガタつきは公社負担 公社が設置したウォシュレットの作動不良は公社負担
		ロータンク	F-6	ガタつき		●	故意または過失による場合は入居者負担
				破損	●		
		タンク内附属部品		破損		●	
		フラッシュバルブ		破損・漏水		●	故意または過失による場合は入居者負担
		洗浄管・スパッド	F-9	腐食による漏水		●	
		ペーパーホルダー タオル掛け	F-10	ガタつき・破損	●		下地の腐食の場合は公社負担
		洗面器・手洗器	E-5	破損・詰まり	●		取付金物腐食によるガタつきは公社負担
	浴室廻り・その他	鎖・ゴム栓	B-5	紛失・損耗・破損	●		
		洗面化粧台・メディスンキャビネット	E-7	軽微なガタつき・破損	●		取付金物腐食によるガタつきは公社負担
浴室防水パン・洗濯機パン		E-2	漏水		●	故意または過失による場合は入居者負担	
			破損	●			
風呂蓋		B-2	汚損・破損	●			
ユニットバス(浴室)	B-3	漏水		●	故意または過失による場合は入居者負担		
② ガス設備関係	給湯器・風呂釜(公社設置)		作動不良		●	故意または過失による場合は入居者負担	
	浴槽		キズ・破損	●		故意または過失による場合は入居者負担	
	ガス配管(台所・浴室・居室)		腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担	
	ガス栓・ガスコックおよびボックス (台所・浴室・居室)	D-10	腐食・開閉不良		●		
	ガスコンロ(公社設置)		破損	●		作動不良は公社負担	

12 補修費などの負担区分表

	項目	図番号	内容	負担区分		備考	
				入居者	公社		
② 設備関係 ガス	給湯器リモコン	B-12	破損	●		作動不良は公社負担	
	浴室換気乾燥機・浴室暖房乾燥機	B-7	破損	●			
	排気筒(専用部分)		腐食		●	故意または過失による場合は入居者負担	
③ 電気設備関係	配線廻り		絶縁不良		●	故意または過失による場合は入居者負担	
		安全ブレーカー	A-12	接触不良			●
		分電盤		損耗			●
		スイッチ		破損	●		作動不良は公社負担
		コンセント	C-16	破損	●		
		プレート(スイッチ・コンセント)	C-16 D-12	破損	●		
	照明	引掛ローゼット	A-5 C-17 D-9	破損	●		
		照明器具(公社設置)	B-6 D-13 F-12	脱落		●	故意または過失による場合は入居者負担
				破損	●		作動不良は公社負担
	グローブ		破損	●			
	電球・蛍光灯・点灯管		球切れ	●			
	その他	換気用フード	D-5	脱落		●	故意または過失による場合は入居者負担
		換気扇(一般型:公社設置)	D-6	破損(フィルターの汚損を含む)	●		作動不良は公社負担
		天井換気扇		破損(フィルターの汚損を含む)	●		
		排気シャッター		破損	●		
		レンジフード		破損(フィルターの汚損、電球球切れを含む)	●		
		チャイム・ブザー		破損	●		
		押ボタン		破損	●		
		インターホン		破損	●		作動不良は公社負担 モニタカメラ付インターホンも含む
テレビ用接続端子		C-15	損耗		●	故意または過失による場合は入居者負担	
住宅情報盤 (ナースコール・警報装置を含む)			作動不良		●		
電話用接続端子			破損	●			
火災感知器類			作動不良		●	故意または過失による場合は入居者負担	

- (摘要) 1. 入居(契約日)後3ヶ月以内に修繕が必要となった場合は公社負担とします。  
2. 負担区分表の用語の取扱いについて  
1) 「腐食」は腐食して機能不能になった場合に適用します。  
2) 「ガタつき」で使用に支障のない程度のガタつきは修繕の対象外とします。  
3. 1階木造床の床下りに原因して修繕が必要となった場合は公社負担とします。  
4. 最上階・上階の浴室または外壁からの漏水に伴う修繕は入居者負担とします。  
5. 入居者で設置したもので修繕が必要となった場合は入居者負担とします。  
6. 負担区分により公社負担となる場合においても、入居者の責となる故意または過失による場合の修繕はすべて入居者負担とします。

# 2 建物共用部分

## ■ 建築

	項目	内容	負担区分		備考	
			入居者 共同負担	公社		
① 外壁関係	バルコニー壁・屋根庇・小庇	モルタル塗り コンクリート下地の上吹付		●	ひび割れ巾1.5mm以上	
				●	計画修繕で実施	
	その他	縦樋および樋持ち金物	腐食・脱落・漏水		●	故意または過失による場合は原因者負担
			詰り	●		
	棟番号表示文字類	腐食・脱落・漏水		●	故意または過失による場合は原因者負担	
② 階段室・エレベーターホール・廊下関係	天井・壁	モルタル塗り コンクリート下地の上吹付	漏水・ひび割れ・はく離		●	ひび割れ巾1.5mm以上
			表面塗装材のはく離・汚損		●	計画修繕で実施
	階段・踊り場床	モルタル塗り・コンクリート造 (側溝ノンスリップを含む)	漏水・ひび割れ・はく離・排水不良・ ノンスリップ剥がれ (浮き・軽微なひび割れを除く)		●	ひび割れ巾1.5mm以上
	廊下・E.Vホール床	モルタル塗りおよびモルタル下地の上・ 塩ビシート貼り (側溝中継排水口を含む)	漏水・ひび割れ・はく離・排水不良・ 中継排水口腐食(浮き・表面材の剥離・ 軽微なひび割れを除く)		●	ひび割れ巾1.5mm以上
	手すり・サッシ・鋼製扉	踊り場手すり・柵 廊下手すり	ガタつき・腐食(汚損を除く)		●	故意または過失による場合は原因者負担
		共用廊下・ エレベーターホール廻りサッシ	開閉不良・腐食 施錠不良(附属金物含む)		●	
		メーター点検扉・屋上点検用蓋・防火扉	開閉不良・腐食 施錠不良(附属金物含む)		●	
	その他	ダストシュート投入口取出口扉	開閉不良・腐食 施錠不良(附属金物含む)		●	故意または過失による場合は原因者負担
		階段室・エレベーターホール 掲示板(掲示面名札差し)	損耗・腐食(ガタつき・汚損・紛失を除く)		●	
		ガラス	割れ	●		網入りガラス等の構造による 熱割れ・錆割れは公社負担 (故意または過失による場合は原因者負担)
		集合郵便受	開閉不良・丁番腐食		●	
		雨水排水口	漏水・腐食		●	
③ 屋上関係	モルタル塗り・ コンクリート下地の上吹付け	漏水・ひび割れ・はく離		●	ひび割れ巾1.5mm以上	
		汚損・表面塗装材のはく離		●	計画修繕で実施	
	ドア・サッシ	開閉不良・腐食 施錠不良(附属金物含む)		●	故意または過失による場合は原因者負担	
	露出用防水	漏水(汚損・清掃を除く)		●		
	立上り防水押え テレビアンテナ用架台	漏水・ひび割れ・はく離		●		
	雨水排水口	漏水・腐食		●	危険箇所は公社負担	
		詰り・清掃		●		
屋上物干金物 屋上フェンス 屋上手摺 高置水槽架台(鉄製)	ガタつき・腐食 取付ボルトのゆるみ		●			

12

補修費などの負担区分表

設備

	項目	内容	負担区分		備考	
			入居者 共同負担	公社		
① 給排水・ガス設備関係	給水	給水配管		●		
		消火栓		●		
	排水	雨水排水管・雑排水管・汚水管(目皿などを含む)	腐食・漏水・排水不良			●
			清掃不備による排水不良および漏水・詰り・紛失	●		
ガス	ガス配管	腐食		●		
	排気筒(共用筒)	腐食・脱落・機能不良		●		
② 電気設備関係	配線廻り	幹線・副幹線・共用灯配線	絶縁不良		●	故意または過失による場合は原因者負担
		配電盤・分電盤	腐食・損耗		●	
		ブレーカー類・開閉器	損耗・接触不良		●	
		スイッチ・コンセント(プレート含む)自動点滅器	損耗・接触不良		●	
	照明廻り	照明器具(グローブ・電球・蛍光灯・点灯管を含む)	腐食・損耗		●	破損は原因者負担
			破損・紛失・球切れ・割れ	●		
		誘導灯(蛍光灯含む)	腐食・損耗		●	故意または過失による場合は原因者負担
			球切れ		●	
	非常灯(蛍光灯含む)	腐食・損耗		●		
		球切れ		●		
	テレビ共聴アンテナ廻り	共聴用アンテナ支持金物	腐食・脱落・損耗		●	故意または過失による場合は原因者負担
		共聴用アンテナ(支柱含む)	腐食・折れ・曲り・損耗		●	
		増幅器	作動不良		●	
		分配・整合器	作動不良		●	
		同軸ケーブル	断線・特性不良		●	
		火災報知器	作動不良		●	
避雷設備		腐食・損耗		●		
その他	エレベーター	内部の汚損・破損・マット等交換	●		故意または過失による場合は原因者負担	
		保守点検		●		
	消防用設備 ┌ 消火設備(消火器・付属品) ├ 警報設備 ├ 避難設備 └ 非常用電源設備	汚損・破損・紛失		●	故意または過失による場合は原因者負担(火災、訓練による消火剤の入れ替えは公社負担)	

# 3 屋外附帯

## ■ 建築

	項目	内容	負担区分		備考	
			入居者 共同負担	公社		
屋外施設関係	自転車・集合用三輪車置場	鉄骨本体(屋根・柱)		●	破損は原因者負担	
		腰壁カラー鉄板・腰壁ブロック 車止めパイプ	腐食・ひび割れ・たわみ (軽微なひび割れを除く)	●	ひび割れ巾3mm以上 破損は原因者負担	
		モルタル塗り(土間) コンクリート地(土間)	陥没・排水不良 (軽微なひび割れを除く)	●	破損・汚損は原因者負担	
	駐車場	コンクリート舗装 アスファルト舗装 車止めブロック 区画線	陥没・極度な不陸・極度な排水不良 (軽微なひび割れ・軽微な排水不良 区画線の磨耗を除く)	●	破損・汚損は原因者負担	
	道路 歩道廻り	コンクリート舗装 アスファルト舗装	陥没・極度な不陸 極度な排水不良 (軽微なひび割れ・軽微な排水不良を除く)		●	破損は原因者負担
		側溝	詰り	●		
		マンホールの蓋	陥没・極度なガタつき		●	ひび割れ巾3mm以上
	遮蔽安全柵	ブロック塀 コンクリート塀	ひび割れ・ガタつき・傾斜 (軽微なひび割れを除く)		●	
		柵・フェンス・ガードレール 車止めパイプ	腐食(網のたわみを除く)		●	
	がけ・敷地境界廻り	擁壁(石積コンクリートブロック・ 鉄筋コンクリート)	陥没・ひび割れ・傾斜 (軽微なひび割れを除く)		●	
		団地内敷地	土砂崩れ		●	
			除草		●	
		団地内危険のり面	土砂崩れ		●	
			除草		●	1年に1回
	団地内地盤面	陥没・極度な排水不良・極度な水溜り (軽微な排水不良・水溜りを除く)		●	遊具廻りの排水不良・水溜りを除く	
	その他	団地内案内板 屋外掲示板	腐食・ガタつき・損耗 案内図の損耗・移設		●	
		ダストコンテナ(車を含む)	作動不良・腐食・損耗		●	コンテナ蓋の損耗・紛失を除く
		屋外物置	腐食・損耗・撤去		●	破損は原因者負担
			汚損・移設	●		
		カーブミラー・道路標識	腐食		●	破損は原因者負担
国旗台・ポール		腐食		●	撤去は公社負担	
公園施設関係	●ジャングルジム ●ラダー ●鉄棒 ●すべり台 ●シーソー ●ブランコ (その他遊器具)	本体部の腐食 接合部のはずれ		●	遊具施設の撤去は公社負担	
		汚損・錆 附属品の損耗		●	破損は原因者負担	
	●トンネル ●プレーパネル (コンクリート製モルタル塗り)	ひび割れ・ガタつき・モルタルはく離 (軽微なひび割れを除く)		●		
	砂場	排水不良・モルタルはく離		●		
		砂補充	●		ただし、公社点検時に 必要と認めた場合は公社負担	
パーゴラ・ベンチ	腐食・損耗		●			
関係園施設	樹木	道路および建物に危険・障害を伴う 枝払い・枯木除去・倒れ樹木の伐採		●	維持管理は原則入居者共同負担	
		剪定・枝払い・施肥・伐採・消毒・ 芝刈り・除草(支柱・看板類を含む)	●			

12

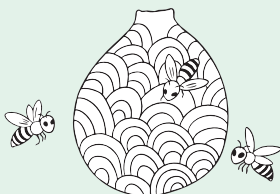
補修費などの負担区分表

設備

	項目	内容	負担区分		備考	
			入居者 共同負担	公社		
給排水・ガス設備関係	給水廻り	給水配管	腐食・漏水		●	
		バルブ	開閉不良・腐食		●	
		カギ式散水栓(水栓柱ボックス)	腐食・漏水・磨耗(パッキンを除く)		●	
		屋外消火栓	腐食・作動不良		●	
		受水槽・高置水槽・高架水槽	機器の作動不良・漏水・清掃・薬品		●	
	差水			●		
	排水・ガス廻り	排水管・柵(雨水・汚水)	陥没・樹木の根詰りによる排水不良		●	
			破損・詰り・清掃不備による排水不良	●		破損・詰りは原因者負担
		排水柵・蓋(雨水・汚水)	陥没・蓋の腐食		●	破損は原因者負担
		U型・L型・V型 雨水側溝	陥没・極度な排水不良		●	
			詰り・清掃不備による排水不良	●		破損・詰りは原因者負担
		浄化槽	機器の作動不良・蓋の腐食・薬品		●	
清掃			●			
ガス配管	腐食		●			
電気設備関係	屋外灯・自転車置場照明器具 (スイッチ・自動点灯器を含む)	腐食・損耗・作動不良		●	破損は原因者負担	
	電灯・蛍光灯・水銀灯・点灯管	球切れ・割れ	●			
	電柱	腐食・倒れ		●		
	地下ケーブル配線・架空配線	損耗・絶縁不良・断線		●		

- (摘要) 1. 団地内危険のり面は賃貸敷地内とし公社が危険箇所と判断するものについて、該当団地・危険箇所を指定し、1年に1回の除草を公社負担で行います。  
※公社共用部管理団地を除く
2. 賃貸敷地内で池・ガケまたは交通量の激しいところに隣接する箇所について、公社が危険と判断する場合のフェンス設置および張り替えなどの修繕は公社負担で行います。
3. 環境整備で公社が実施した建築物・屋外附帯施設など、その他公社の規格に適合するものは管理対象とし負担区分表を適用します。  
(注)ただし、消耗品・備品関係については管理対象外とし、入居者共同負担とします。
4. 屋外附帯施設などで公社以外で設置のものは設置者負担とします。
5. 汚水・雑排水・雨水管、排水柵、その他共同施設(建物共用部等)および敷地の清掃は入居者共同負担とします。
6. (建物・屋外)共用部施設の電気・水道・ガス使用料は入居者共同負担とします。
7. 公社共用部管理団地における建物共用部照明器具の腐食・損耗・作動不良の修繕は公社負担。(破損は原因者負担)  
管球交換は入居者共同負担とします。(破損は原因者負担)
8. 共用部分の負担区分のうち公社負担となる場合においても、使用者の責となる故意または過失によるものは原因者負担とします。
9. スズメバチの巣、シロアリ、セアカゴケグモの駆除については公社で行います。  
特に、スズメバチの巣については危険ですので発見したら触らずに公社までご連絡ください。  
スズメバチ以外のハチの巣やシロアリ、セアカゴケグモ以外の駆除等は入居者共同負担もしくは個人負担で行ってください。

(参考:スズメバチの巣)



# 4 集会所および共同浴場〔建築・設備〕

\* 入居者共同負担区分は、集会所収益金を含む

項目 (「集」は集会所・「浴」は共同浴場を示す)		内容	負担区分		備考	
			入居者* 共同負担	公社		
屋根・屋上	集・浴	露出防水 モルタル防水 鉄板葺 排水口金物	漏水・はく離・脱落		●	
			清掃	●		破損・詰りは原因者負担
外壁廻り	集・浴	モルタル塗りの上吹付け 不燃材料張りの上塗装 その他仕上 樋および樋持ち金物 手すり、柵、床下換気孔 棟番号表示文字	漏水・腐食・脱落・はく離・ひび割れ (浮き・軽微なひび割れを除く)		●	ひび割れ巾1.5mm以上 (表面塗装材のはく離・汚損は 計画修繕で実施)
		外回り建具 (戸車、丁番附属金物、 附属部品を含む)	開閉不良・腐食 施錠不良(附属金物・部品含む) 損耗・作動不良(戸車・吊戸車)		●	
天井・壁・床・内廻り	集・浴	石こうボード、コンクリート打放し、 石綿板張りの上(ペンキ塗り・ クロス貼・吹付け)化粧ボード、 化粧合板、板張り、ベニヤ張り、 プラスター塗り、モルタル塗り、 タイル貼り、Pタイル貼り、 塩ビシート貼り、畳敷き、その他仕上、 敷居、鴨居、木製出入口枠、押入中棚板	腐食・はく離・ひび割れ・たわみ・ たるみ・脱落 (浮き・軽微なひび割れを除く)		●	ひび割れ巾 (天井1.5mm以上 壁・床3mm以上)
			汚損・破損・さしみ・反り・磨耗・ 表面材のはく離		●	
		内回り建具 (レール、戸車、丁番、附属金物、 附属部分を含む)	腐食		●	
			開閉調整・反り・建具附属金物・ 部品の損耗・紛失	●		破損は原因者負担
給排水衛生設備	集・浴	給水・給湯管	腐食・漏水		●	
		水洗器具・シャワー器具	腐食・漏水		●	
			パッキン磨耗	●		
		排水管・トラップ・目皿、中皿、 わん(流し・洗面器・手洗器)	腐食・漏水		●	
	詰り・清掃・紛失		●			
	浴	浴槽・貯水槽	腐食・漏水・はく離		●	階段単位の浴場は 8戸全部が利用している場合に限る
	集・浴	洗面器(鎖、ゴム栓を含む) 手洗器 便器(便座・ペーパーホルダー含む)	漏水・ガタつき・損耗		●	破損は原因者負担
		紛失・詰り	●			
集	ロータンク・ハイタンク タンク内附属部品 フラッシュバルブ洗浄管・スパッド	漏水・ガタつき・腐食 作動不良		●	破損は原因者負担	
ガス設備	集・浴	ガス栓・ガス配管	腐食		●	
			ガス栓の開閉不良		●	
	浴	フロ釜・ボイラー・バーナー・ シャワー用給湯器	機能不良		●	階段単位の浴場は 8戸全部が利用している場合に限る
	集	湯沸器	腐食・機能不良		●	
	浴	排気筒・煙突	脱落・機能不良		●	階段単位の浴場は 8戸全部が利用している場合に限る

12

補修費などの負担区分表

\* 入居者共同負担区分は、集会所収益金を含む

項目 (「集」は集会所・「浴」は共同浴場を示す)		内容	負担区分		備考	
			入居者* 共同負担	公社		
電気設備	集・浴	電気配線・ブレーカー	絶縁不良・接触不良		●	
		スイッチ・コンセント・引掛ローゼット	損耗・作動不良		●	
	照明器具 白熱灯・蛍光灯・点灯管	球切れ	●			
		腐食・損耗		●		
備品・その他	集	戸棚・水切棚・流し・コンロ台	腐食		●	
			扉の開閉調整	●		破損は原因者負担
	机・椅子・黒板・掲示板	作動不良・腐食・損耗・ 扉の開閉調整 汚損・紛失	●		公社管理の場合は公社負担	
	冷暖房機器		●		公社設備および公社管理の集会所の 場合は公社負担	
	ガラス・鏡・換気扇・温水器		●		破損は原因者負担	
	浴		脱衣箱・ベビー寝台・下足箱 傘立て・スノコ板 換気扇・扇風機 冷暖房機器・温水器 ガラス・鏡	●		破損は原因者負担
使用料金等	集・浴	電気・ガス・水道の使用料金 燃料費		●		
		清掃		●		

- (摘要) 1. この負担区分は団地の集会所および共同浴場(階段単位に設置した浴場を含む)に適用します。  
2. 負担区分により公社負担となる場合においても使用者の責となる故意または過失によるものは、原因者負担となります。

# 5 退去跡補修費等負担基準

項目	単位	基準になる状況	施工方法	負担区分		
				退去者	公社	
鋼製建具および金物	ドア本体	か所	経年損耗等による建具の調整または破損 (戸車取替含む)	補修または調整		●
	玄関扉窓・出入口	m <sup>2</sup>	器物等による塗装等の剥がれ、傷などの破損 落書き、シール、油のよごれ、たばこのヤニ等 簡易な清掃で落ちない汚損	補修または塗替	●	
	付属金物等 〔ドアスコープ・郵便受箱・丁番・ ドアクローザー・ドアチェーン・ 戸当り・クレセント・引手・取手・ アームストッパー・締りハンドル・ 小窓用留金具・小窓内倒しヒンジ〕	か所 m <sup>2</sup> 個	器物等による塗装等の剥がれ、傷などの破損 落書き、シール、油のよごれ、たばこのヤニ等 簡易な清掃で落ちない汚損		●	
		経年損耗、錆等による建具の調整および修理	補修・塗替または取替		●	
錠前	錠	本	破損	取替(錠のみ)	●	
			入居時の錠紛失(入居時にお渡しした 錠の本数に不足がある場合)	取替(シリンダー錠含む)	●	
	錠 シリンダー錠	セット 個	管理上錠の交換	交換		●
木製建具および金物	居室内木製建具 (柱・鴨居・敷居・棧・廻縁・額縁・ その他) (注)襖および障子を除く	か所 枚	経年による腐食、汚損、破損または損耗	補修または取替		●
			切傷、カキ傷、インク、シミなどによる 汚損または破損と認められるもの	クリーニング 補修または取替	●	
			経年による腐食	補修または取替		●
	金物 〔戸車・レール・引手・丁番・ 錠前・ラッチなど〕	個	故意または過失による汚損、破損または滅失	取替	●	
			経年による金具の破損			●
	襖紙・障子紙	枚	日常生活による通常の汚損 (取手部分等の手あか、日焼け等)	貼替		●
		故意または過失による破損	●			
襖・障子の縁および骨 引手・その他の金物	組 枚	故意または過失による汚損または破損 器物等による汚損、破損または滅失	補修または貼替	●		
		乾湿によるねじれ、反りなどによる開閉不能 ※ 框、枠の破損したものは障子1枚の取替			●	
畳表および畳床	畳表・畳縁	帖	故意または過失による汚損、破損または臭気等	表替	●	
			雨漏による汚損および腐食 日常生活による通常の汚損または破損 (すり切れ・日焼け等)			●
	畳床	帖	こげ穴、切傷等が床まで達しているもの	床替	●	
		畳床の腐食			●	
床	各種床仕上材 (塗装面含む)	m <sup>2</sup>	日常生活による通常の汚損および 経年損耗による破損	〔クリーニング〕 サンダー掛け ワックス掛け 補修または貼替		●
		か所 m <sup>2</sup>	器物等で、故意または過失によるすり傷、 切傷、こげ跡、板割れ等の破損	補修または貼替	●	

12 補修費などの負担区分表

項目	単位	基準になる状況	施工方法	負担区分	
				退去者	公社
天井・壁等	㎡	故意または過失による破損、汚損または臭気等釘やネジ釘等を使用した跡の穴などの破損 クレヨン、エンピツ等による落書、油のよごれ、たばこのヤニ、お香等簡易な清掃で落ちない汚損	パテ処理の上塗装 塗替 貼替 またはクリーニング	●	
		日常生活による通常の汚損および経年損耗による汚損または破損	補修または塗替、貼替		●
ガラス・網戸	㎡	破損したもの (小さなヒビおよび第三者による破損を含む)	取替	●	
		日常生活による汚損で簡易な清掃で落ちるもの	クリーニング		●
		日常の清掃を怠った汚損	クリーニングまたは取替	●	
	m	網入ガラスで熱伝導によるものおよび鉄線の錆による破損	取替		●
		パテ	はく離	補修	
	m	破損およびカビ等による汚損	補修または取替	●	
たるみ				●	
か所	故意または過失による汚損または破損	補修または取替	●		
	経年損耗による汚損または破損			●	
備品・その他	か所	日常生活による腐食	補修または取替		●
		油等による著しい汚損 日常の清掃を怠った汚損	クリーニング	●	
		日常生活による汚損で簡易な清掃で落ちるもの			●
		故意または過失による破損または紛失	補修または取替	●	
	か所 枚	日常生活による汚損	クリーニングまたは塗装		●
		日常の清掃を怠った油等の汚損		●	
		表面材等の破損	補修または取替	●	
		故意または過失による破損または滅失 経年による取付のゆるみ、扉の反りによる開閉不良			●
	か所 枚	故意または過失による破損または滅失	補修または取替	●	
		日常生活による破損または腐食			●
	か所	経年損耗による漏水または破損	補修または取替		●
		故意または過失による破損または滅失		●	
か所	日常生活による汚損または剥がれ	クリーニングまたは貼替		●	
	故意または過失による破損または滅失 日常の清掃を怠った著しい汚損		●		
	経年損耗による腐食または破損	補修または取替		●	

項目	単位	基準になる状況	施工方法	負担区分		
				退去者	公社	
備品・その他	物干金物	故意または過失による曲がり、ねじれ、止め付ボルトの折れなどの破損または紛失	補修または取替	●		
		経年による止め付け・アンカー部分のはずれ溶接部分のはずれまたは腐食			●	
	隔板(バルコニー・避難用) 避難用ハッチ 目隠し板	か所	故意または過失による破損および落書きなどの汚損	塗装・補修または取替	●	
			経年損耗による汚損または破損	補修または取替		●
	カーテンレール (ランナー含む)	本 個	破損または変形したもの ランナーの紛失 取り外されているものまたは撤去したものの	取替または補充	●	
			錆による腐食の取替 経年損耗等により外れているものの取付け直し	取付または取替		●
	表札差し (木板を含む)	か所	破損または紛失 (第三者による破損を含む)	取替	●	
			経年による腐食			●
	集合郵便受	個	破損または変形したものの 鍵を滅失したものの 鍵の破損 故意による破損 (第三者による破損を含む)	補修または取替	●	
			経年損耗による丁番等の破損	取替		●
牛乳受箱	個	故意または過失による破損 (第三者による破損を含む)	取替	●		
		日常生活による破損または汚損	補修または取替		●	
クーラー用スリーブ(キャップ)	か所	破損または紛失	取替	●		
各所の手すり 面格子	か所	故意または過失による破損 (第三者による破損を含む)	補修または取替	●		
		経年損耗による腐食または破損			●	
給排水・衛生設備関係	洗面器(栓・鎖共) 手洗器・便器(便座共) ペーパーホルダー・タオル掛け・メディスンキャビネット・化粧棚鏡・防水パン・洗濯機置場ホース差入口・洗面ユニット(シャワー含む)	か所 個	著しい汚損、破損、ひび割れ、紛失または損耗 日常生活による汚損または破損	●		
				補修または取替 クリーニング		●
	水栓器具(各種) (ユニットバス内のシャワーヘッド ホース掛け含む)	個	故意または過失による本体および部品の破損 日常の清掃を怠った著しい汚損	補修または取替	●	
			日常生活による汚損または破損	クリーニング 補修または取替		●
	ロータンク ハイタンク (本体)	か所 個	故意または過失による破損またはひび割れ	補修または取替	●	
			経年による作動不良			●
	タンク内付属部品 フラッシュバルブ	個	故意または過失による破損 簡易な清掃で落ちない著しい汚損	補修または取替	●	
			経年による腐食または作動不良			●
	洗浄管・スパッド		故意または過失による破損	補修または取替	●	
			経年による腐食または作動不良			●
排水トラップ (台所・洗面所浴室・防水パン・便所)	個	本体(トラップ)の破損による取替	取替		●	
		経年による腐食または水漏れ				
		目皿、中皿、わんの破損または滅失したもの (菊座含む) 汚物等の詰まりのあるもの		●		

項目	単位	基準になる状況	施工方法	負担区分		
				退去者	公社	
給排水・衛生設備関係	ユニットバス (専用浴槽を含む)	か所	器物による傷等、故意または過失による破損 (金属ブラシ等による傷) 排水栓および鎖の破損または紛失 化粧鏡、物干しバー、フック、手すりの破損 または滅失 日常の清掃を怠った著しい汚損	補修、清掃または取替	●	
			水あか等日常生活による汚損			●
		経年による腐食または水漏れ	補修または取替		●	
	浴槽	か所	器物による傷等、故意または過失による破損 (金属ブラシ等による傷) 排水栓および鎖の破損または紛失 日常の清掃を怠った著しい汚損	補修、清掃または取替	●	
			水あか等日常生活による汚損			●
		経年による腐食、水漏れまたははく離	補修または取替		●	
	風呂釜	か所	故意または過失による破損	補修または取替	●	
			通常使用による作動不良			●
	電気設備関係	電球 蛍光灯管 点灯管類	本 または 個	滅失または球切れしたもの	取替	●
白熱灯器具、蛍光灯器具 (照明カバー含む) (当初より設置されている器具)		か所	故意または過失による破損または紛失 油の汚れ、たばこのヤニ、お香等簡易な清掃で 落ちない著しい汚損 模様替え等により器具を交換したもの 日常の清掃を怠った著しい汚損	クリーニング 補修または取替	●	
			日常生活による汚損または破損			●
各種プレート 各種スイッチ (押しボタン・タイマースイッチ・ 連動スイッチ・熱センサースイッチを 含む) コンセント・引掛ローゼット インターホン・ブザーおよびチャイム コール押しボタン・住宅情報盤 テレビ用端子 電話用端子		か所	故意または過失による破損または滅失 油の汚れ、たばこのヤニ、お香等簡易な清掃で 落ちない著しい汚損 日常の清掃を怠った著しい汚損	クリーニング 補修または取替	●	
			日常生活による汚損 各種スイッチ等の経年損耗により 作動不良による取替			●
分電盤		か所 および m	故意または過失による破損または滅失 分岐配線しているもの (クーラー、電磁調理器等の配線) 日常の清掃を怠った著しい汚損	クリーニング 補修または取替	●	
			日常生活による汚損 経年損耗による作動不良			●
電気温水器 給湯器		か所	コントロールパネルの著しい汚損または破損	クリーニング 補修または取替	●	
			経年損耗による作動不良	補修または取替		●

項目	単位	基準になる状況	施工方法	負担区分		
				退去者	公社	
換気設備関係	台所換気扇(一般型) 天井換気扇	か所	故意または過失による破損 油等による著しい汚損 (本体内外部、フィルター等) 日常の清掃を怠った著しい汚損	クリーニング 補修または取替	●	
			経年損耗による作動不良 日常生活による汚損			●
	排気シャッター	か所	故意または過失による破損 油等による著しい汚損 (本体内外部、フィルター等) 日常の清掃を怠った著しい汚損	クリーニング 補修または取替	●	
			経年損耗による作動不良 日常生活による汚損			●
	換気フード 換気用ガラリ	か所	破損または紛失	取替	●	
			経年損耗による作動不良 日常生活による汚損	クリーニング 補修または取替		●
	レンジ用ファン (特殊型)	か所	故意または過失による破損 油等による著しい汚損 (本体内外部、フィルター等) 日常の清掃を怠った著しい汚損	クリーニング 補修または取替	●	
			経年損耗による作動不良 日常生活による汚損			●
	ダクト用ファン (特殊型)	か所	故意または過失による破損 油等による著しい汚損 (本体内外部、フィルター等) 日常の清掃を怠った著しい汚損	クリーニング 補修または取替	●	
			経年損耗による作動不良 日常生活による汚損			●
	クーラー等 空調機	か所	故意または過失による破損 油等による著しい汚損 (本体内外部、フィルター等)	クリーニング 補修または取替	●	
			経年損耗による作動不良 日常生活による汚損			●
ガス設備関係	ガス栓 ガスカラン ガスコンロ	か所	つまみ破損 油等の著しい汚損 日常の清掃を怠った著しい汚損	クリーニング 補修または取替	●	
			日常生活による汚損			●
	埋込みボックス	か所	故意または過失によるふた・つまみの 破損または滅失 日常の清掃を怠った著しい汚損	補修または取替	●	
			日常生活による汚損		クリーニング 補修または取替	
	浴室換気(乾燥)機・給湯器 (リモコン含む)		経年損耗による作動不良	補修または取替		●
ガス漏警報機		経年損耗による作動不良	補修または取替		●	
雑 その他	一式 m か所	退去時に撤去	撤去または補修	●		

(備考) 1. DIY届出書を提出し、所定の手続でDIYを行った場合は、退去跡補修費等負担基準を適用せず「DIY対象項目」の範囲内で退去者負担を免除します。ただし、棚や手すり等は退去者の負担にて撤去していただきます。

# 13 DIYの取扱い(対象団地のみ)

## DIY(Do it Yourself)住宅とは

DIYとは、英語のDo It Yourself(ドゥイットユアセルフ)の略語で、自分の手で何かを作ったり修理したりすることを言います。

これまでの賃貸住宅では、壁にペンキを塗ったり、壁に釘を打ったりしたいと思っても、貸主の許可が必要だったり、退去するときに元に戻すこと(原状回復義務)が条件であったりと色々な制約がありました。

そこで、住宅内部の一部(次ページ「DIY対象項目」参照)について、原状回復義務を緩和し、お住まいの皆さまに好みの住まいづくりをしていただけるようにいたしました。

DIYを行うには、担当のスマリオセンター(裏表紙参照)に「DIY届出書<sup>\*</sup>」の提出が必要です。

なお、「DIY届出書」を提出されずにDIYを行われた場合は、原状回復義務が生じる場合がありますのでご注意ください。

<sup>\*</sup>DIY届出書は下記の公社DIY制度「DIY de 賃貸 つくろう家」のホームページからでもダウンロードできます。

<https://www.osaka-kousha.or.jp/opf-search/topics/tsukurouya-smalio/whats/>



## 1 対象団地(令和8年4月現在)

エリア	団地名	エリア	団地名	エリア	団地名
池田市	五月丘	寝屋川市	香里三井C	堺市南区	高倉台
吹田市	千里山田西		香里三井K		原山台
茨木市	茨木郡山		打上		原山台B
高槻市	下田部	交野市	星田		庭代台
	下田部B	門真市	門真A		庭代台B
	下田部C		門真B		鴨谷台
	柱本	大阪市平野区	喜連		鴨谷台B
枚方市	牧野	堺市南区	茶山台		赤坂台
	牧野B		茶山台B		さつき
	村野		三原台		加守
	招提		三原台C	岸和田市	岸和田天神山
	招提B		晴美台		岸和田天神山B
	招提C		晴美台B	貝塚市	貝塚中央
寝屋川市	香里三井		晴美台D	泉南郡熊取町	熊取
	香里三井B		槇塚台		熊取B

## 2 DIY対象項目

DIYの部位	DIYとして行い得る項目	DIY実施の条件
木部	釘、ビス打ち	<ul style="list-style-type: none"> <li>スイッチ、コンセントを中心に横幅30cmの範囲(床から天井まで)は電気配線が埋め込まれていますので釘打ち等を行わないでください</li> <li>また、それ以外の部分も電気配線が埋め込まれていないか注意し、電気配線部分には釘打ち等行わないでください</li> <li>壁や天井の強度については入居者ご自身でご確認ください</li> <li>※ コンクリート部、プラスター(しっくい)壁には釘、ビス等は使用できません</li> <li>3cm以上の釘・ビスを使用するとコンクリート下地まで達する可能性がありますのでご注意ください</li> </ul>
	塗装替え	塗装可能範囲は塗装仕上げの部分に限ります
床	クッションフロアシート貼り替え	フローリング等に仕上げを変更することはできません
壁	塗装替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>塗装可能範囲は塗装仕上げおよび、クロス(壁紙)仕上げの部分に限ります</li> <li>使用できる塗料は刷毛、ローラーで塗装できるものにかぎりです(左官仕上げは不可)</li> <li>塗装面にクロス(壁紙)は貼れません</li> <li>※ はがせるシール壁紙を使用することはできませんが、退去時に入居者ご自身で撤去してください</li> </ul>
	クロス(壁紙)の貼り替え	塗装面にクロス(壁紙)は貼れません
天井	塗装替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>塗装可能範囲は塗装仕上げおよび、クロス(壁紙)仕上げの部分に限ります</li> <li>使用できる塗料は刷毛、ローラーで塗装できるものにかぎりです(左官仕上げは不可)</li> <li>塗装面にクロス(壁紙)は貼れません</li> <li>※ はがせるシール壁紙を使用することはできませんが、退去時に入居者ご自身で撤去してください</li> <li>膜天井の塗装はできません</li> </ul>
	クロス(壁紙)の貼り替え	膜天井の貼り替えはできません
建具	ふすまの貼り替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>ふすま縁の塗装替えはできません</li> <li>ふすま紙の塗装・壁紙(クロス)貼付・撤去は可能です</li> <li>※ ふすま自体(枠組み)を撤去処分することはできません</li> </ul>
	ふすま・木製建具の取手の取り替え	新たな穴を開けることはできません
流し台・吊戸棚	表面シート貼り付け	壁紙・クロス(壁紙)は貼れません ※ はがせるシール壁紙を使用することはできませんが、退去時に入居者ご自身で撤去してください
	取手の取り替え	新たな穴を開けることはできません
押入れ・物入れ	ハンガーパイプ設置	退去時に入居者ご自身で撤去してください 壁の強度については入居者ご自身で確認してください
その他	カーテンレールの取り替え	
	手すり設置	退去時に入居者ご自身で撤去してください(補強のための下地板含む) 壁の強度については入居者ご自身で確認してください
	スイッチプレートの取り替え	配線部分は、感電や漏電による事故の可能性があるため触らないでください
	棚の設置	退去時に入居者ご自身で撤去してください(補強のための下地板含む) 壁の強度については入居者ご自身で確認してください

## 3 主な注意事項

お住まいの皆さまが実際にDIYを行う際には、下記注意事項や「DIY届出書」の記載内容を守って実施していただきますようお願いいたします。

### (1)DIY実施前の手続等

DIYを実施する方は、契約手続を済ませた上「DIY届出書」を必ず提出してください。提出せずに実施したDIYや、届出書の内容に違反して行われたDIYについては、入居者ご自身で、原状回復していただくか、原状回復のための費用を負担していただく場合がありますのでご注意ください。

なお、家賃を滞納されている方は、手続きができませんのでご注意ください。

### (2)原状回復義務について

入居者によるDIYで施工した造作部分については、造作買取請求権および費用償還請求権を放棄していただくことで、住宅退去時における原状回復義務が免除されます。(ただし、棚、手すり、ハンガーパイプ等を設置された場合は退去時に撤去してください。)

### (3)近隣にお住まいの方への対応について

団地にはさまざまなリズムで生活している方がおられます。近隣住宅にお住まいの方々には、あらかじめDIYの内容や作業時間について、入居者ご自身で十分にご説明いただき、ご理解を得たうえでDIYを行ってください。

特に、騒音・振動・臭気等が発生するDIYは夜間・早朝を避けるなど十分に配慮したうえで実施してください。

また、施工にあたっては、怪我などにご注意いただき、入居者ご自身の責任で行ってください。

### (4)DIY施工について

①棚、手すりの設置など、DIY施工上の強度その他の性能を保証するものではありませんので、入居者ご自身で安全確認を行い施工してください。

②換気設備や消防設備の撤去など、法令に違反する行為はできません。

③間取りを変更したり、床、壁、天井の形状・仕上げ等を変更することはできません。

④共用部分(駐車場や団地内公園を含む屋外空間や廊下、階段室、バルコニー)でDIY作業を行うことはできません。また、玄関扉を含め共用部分へのDIYはできません。

⑤当初設置されている建具、襖、畳等を含む備品を撤去処分することはできません。

⑥シックハウス症候群への対処として、ホルムアルデヒド放散等級のF☆☆☆☆の部材に限り使用してください。

⑦コンセント、スイッチ等を中心とし、横幅30cm以内には床から天井までにかけて、電気配線が埋め込まれていますので、釘、ビス類を使用しないでください。また、それ以外の部分にも電気配線が埋め込まれている可能性がありますので、実施する際には、ご自身で確認し、電気配線部分には釘打ち等をしないよう十分に気を付けてください。なお、電気工事士の資格を持たないものが電気工事を行うことはできません。

⑧コンクリート部分・プラスター(しっくい)壁は、構造上非常に重要な部分ですので削ったり、撤去したり穴を開けるなどの手を加えないでください。

⑨前ページの「DIY対象項目」以外の工事をご希望される場合は、別に定める模様替申請により原状回復を条件に工事を承認できる場合があります。詳しくは、**14 模様替えの取扱い**(46・47ページ)をご参照ください。

### (5)廃棄物の処理について

DIYで発生した廃棄物等の処分はお住まいの地域で決められたルールを守り、入居者のご負担において処理してください。

### (6)損害賠償について

入居者によるDIYが原因で事故が生じ、公社または第三者に損害を与えた場合は入居者の責任と負担においてその損害を賠償し、解決していただきますので、くれぐれもご注意ください。

# 14 模様替えの取扱い

住宅の模様替えについては、禁止しているものや公社の承認が必要なものがあります。  
また、内容によっては、申請が不要となる場合があります。  
住宅の模様替えを行う場合は、次の取扱区分表を参考にしてください。



## 模様替えの取扱区分表

### 1 禁止しているもの

項目	内容	備考
<b>建物主要構造部</b> ■コンクリート部分の柱・壁、床、はり、天井、屋根等	切り欠きまたは、穴をあけること	申請により承認したシャワーおよび、給湯器等の取付時にかかるものは除く
<b>室内造作材木部</b> ■柱、半柱、カモイ、付けカモイ、シキイ、窓枠、天井廻縁、巾木等	原状回復が困難(部材の取替えを必要とする)となる切り欠き、または穴をあけること	例外として、既設木部に「釘打ち」するときは、釘を打つ箇所は最小限にとどめ、かつ釘の長さは3cm以内とする場合は認める
<b>室内仕上材</b> ■天井、壁、床	原状回復が困難(部材の取り替えを必要とする)となる変更をすること	塗り替え、またはクロス貼替えは除く
<b>室内の間取りを変更すること</b>	間仕切壁の新設、移設、撤去をすること	
<b>建物の外観変更および工作物の築造と物品等設置の制限</b> ■専用部分および共用部分	1. 外壁、窓、窓手すり、バルコニー手すりにクーラー等の物品を固定すること 手すり等既設のものを撤去すること 2. バルコニー手すり上部の囲い、バルコニーの床に物置等を設置すること 3. 建物および敷地の共用部分に物品または作物等を設置または築造し、その部分を占有すること	ただし、敷地等の使用許可申請により承認したものは除く
<b>その他</b>	住宅管理上支障となる模様替えをすること	

### 2 公社の承認が必要なもの

項目	対象となる内容	原状回復	備考
<b>200Vのエアコン(ルームクーラー)設置</b>	下記のすべてに該当する機器の設置 圧縮機の出力が1350W以下 定格消費電力が2000W以下	必要 ただし、スリーブ用の穴は退去時にキャップで閉めること	一部の団地は設置不可 「エアコン(ルームクーラー)の設置」(14ページ)も参照
<b>温水洗浄便座設置</b>	左記の通り	必要	コンセントは公社仕様と同等の場合は原状回復免除可能

14 模様替えの取扱い

項目	対象となる内容	原状回復	備考
200Vの電磁調理器設置	定格消費電力4000W以下	必要	一部の団地は設置不可 年齢等の制限あり
手すり設置*	トイレ、風呂、廊下等の手すり取り付け	必要	
その他	公社が設置した設備機器等に変更を加える 場合	必要	

※DIY対象団地(P43参照)で、既に「DIY届出書」を提出されている場合、申請は不要です。

### 3 申請が不要なもの(例)

項目	内容	備考	
公社が設置(施工)した箇所	襖・紙障子	紙貼替、縁・骨の補修、引手金物破損取替	
	紙障子	撤去	公社が指定する団地に限る
	木製(開き戸・引戸)	既塗装部分のペンキ塗り替え、 建具金物破損取り替え	
	天井、壁等のペンキ塗り部分	既塗装部分のペンキ塗り替え	
	天井、壁等のクロス貼部分	クロスの貼り替え	公社が指定する団地に限る
	畳表、畳床	表替え、床替え	
	カーテンレール	取り替え	既設と同等品に限る
	その他	通常の負担区分により入居者負担となる 補修等	
入居者が設置(施工)した箇所	100Vのルームクーラーおよび エアコンの設置	下記に該当する機器の設置 圧縮機の出力が1000W以下 定格消費電力が1500W以下 電源電圧が単相100V以下	退去時に撤去
	浴槽、風呂釜	指定された箇所に設置	退去時に撤去
	湯沸かし器	台所の指定された箇所に設置	退去時に撤去
	換気扇	台所の指定された箇所に設置	退去時に撤去
	カーペット、クッションフロア	既設床仕上の上に敷くこと	全面接着禁止、退去時に撤去 下記の模様替工作上のお願い(2)を参照のこと
	アコーディオンドア、棚	取り付け(退去時撤去のこと)	退去時に撤去

(注) 模様替部分は、入居者が退去時に原状回復してください。

ただし、公社が既設と同等とみなした場合は原状回復を免除し、その部分に補修が必要な場合は、通常の補修費負担区分を適用します。

### 4 模様替工作上のお願い

- (1) 既設木部に釘打ちするときは、釘を打つ箇所は最小限にとどめ、かつ釘の長さは3cm以内としてください。  
また、退去時は原状に復してください。
- (2) 既設、Pタイル貼り床または木質化粧床にカーペットを敷き込む場合は、出来る限り、接着部分を少なくしてください。
- (3) 重大な模様替違反(模様替禁止事項を含む)を行った場合は、住宅の明け渡しを求めることがあります。



**MEMO**

入居者様専用アプリ

My SMALIO のご案内

# ダンチライフがもっと便利に

契約内容の  
ご確認など  
便利な機能が  
たくさん

新規入居者様  
限定  
入居時チェック  
アプリで申告

お店で使える  
クーポン  
を配信



SMALIOでより快適にお住まいいただくための入居者様専用アプリ「My SMALIO」が新しく登場しました。

My SMALIOでは、お住まいに関する「よくある質問」のご確認や、お問い合わせ、各種申請が簡単にできます。

現在、My SMALIOを登録された利用者様限定のお得な特典を用意しています。この機会にぜひご登録ください。登録はアプリもしくはホームページからできます。

※お問い合わせや申請の対応は当社営業時間内に限ります。内容の確認までにお時間をいただく場合がございます。  
※断水、漏水、浸水、火災、その他営業時間外に緊急を要する事故が発生した場合は、緊急連絡センターまでご連絡ください。

## アプリのご登録手順

### ① 利用登録希望申請・招待メール受信

下記のQRコードを読み取りのうえ、ご自身の情報を入力してください。  
※この時点でログインは不要です。  
当社にてご登録確認ができましたら、登録のアドレスにメールをお送りします。メールに記載している順にURLからお手続きください。

### ② 物件情報の確認

ご契約物件にお間違いがないか、ご確認ください。

### ③ パスワード設定

パスワードを設定後、登録完了となります。  
※メール設定などでドメイン指定受信をご利用の方は @palette.cloud からのメール受信を許可してください。

#### 【My SMALIO】利用登録のご案内

大阪府住宅供給公社 <smalio@palette.cloud>  
To: smalio@test.com  
大阪府住宅供給公社より、入居者様アプリ「My SMALIO」の利用登録をお知らせします。  
重要：以下手順 (①→②) で利用登録をしてください。  
①以下URLより「My SMALIO」アプリのインストールをお願いします。  
[https://mysmalio.palette.cloud/handle\\_deep\\_link](https://mysmalio.palette.cloud/handle_deep_link)  
②インストールが完了しましたら、下記のURLより、ご登録の手続きをお願い致します。  
[https://mysmalio.palette.cloud/handle\\_deep\\_link?link=https%3A%2F%2Fmysmalio.palette.cloud%2Fregistration\\_tickets%2F](https://mysmalio.palette.cloud/handle_deep_link?link=https%3A%2F%2Fmysmalio.palette.cloud%2Fregistration_tickets%2F)

#### 物件情報の確認

物件情報をご確認のうえ、パレットIDの登録へ進んでください。

住所  
大阪府大阪市中央区今橋2丁目3-21

物件名  
SMALIOレジデンス

部屋名・号室  
101

物件情報が正しいことを確認しました

メールアドレスの認証へ進む

利用登録に関するお問い合わせ

#### パスワードの設定

メールアドレス  
mysmalio@example.com

パスワード

パスワードを表示する

- ✓ 半角英数字および記号
- ✓ 8文字以上32文字以下
- ✓ 大文字英字を1文字以上含む
- ✓ 小文字英字を1文字以上含む
- ✓ 数字を1文字以上含む

パレットIDの作成に際して、利用規約と個人情報保護方針に同意のうえ、登録の手続きを進めてください。

パレットIDを登録する

登録は  
こちら  
から



My SMALIOで、もっと便利なダンチライフを！

# スマリオセンターのご案内

営業時間：9:00～17:00(月曜～金曜) ※休業日:土曜・日曜・祝日・年末年始

## 北浜センター

担当地域

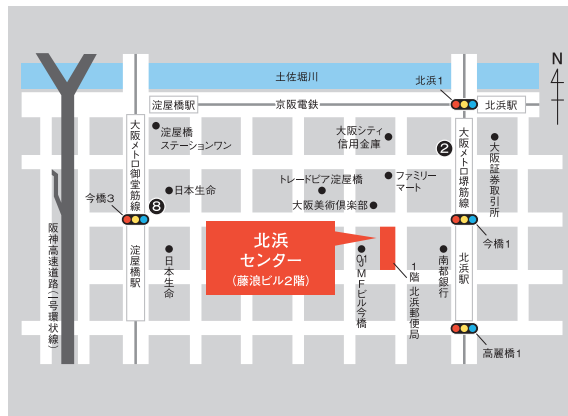
大阪市、八尾市、東大阪市、守口市、枚方市、  
寝屋川市、大東市、門真市、交野市

- 団地マネジメント課(各種申請関係) …… ☎06(7669) 9110
- 施設課(修繕関係) …………… ☎06(7669) 9111

〒541-0042

大阪市中央区今橋2-3-21 藤浪ビル2階(1階 北浜郵便局)

最寄り駅 … Osaka Metro 堺筋線「北浜駅」② 番出口から徒歩約3分  
Osaka Metro 御堂筋線「淀屋橋駅」③ 番出口から徒歩約5分



## 千里センター

担当地域

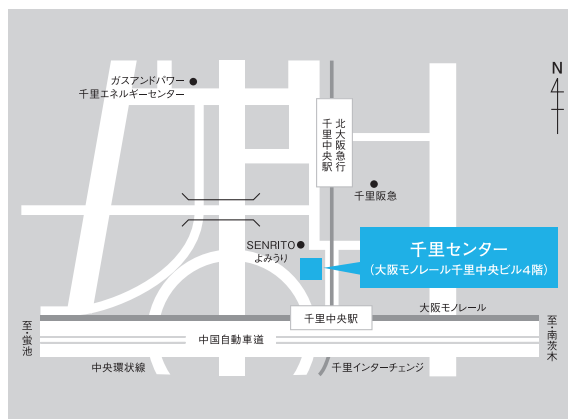
豊中市、池田市、吹田市、高槻市、茨木市、箕面市、  
島本町

- 団地マネジメント課(各種申請関係) …… ☎06(7670) 0151
- 施設課(修繕関係) …………… ☎06(7670) 0152

〒560-0082

豊中市新千里東町1-1-5 大阪モノレール千里中央ビル4階

最寄り駅 … 北大阪急行「千里中央駅」南口から徒歩約3分  
大阪モノレール「千里中央駅」改札から徒歩約1分



## 泉北センター

担当地域

堺市、高石市、泉大津市、岸和田市、貝塚市、  
熊取町、河内長野市

- 団地マネジメント課(各種申請関係) …… ☎072(343) 0187
- 施設課(修繕関係) …………… ☎072(343) 0189

〒590-0115

堺市南区茶山台1-2-1 泉ヶ丘センタービル2階

最寄り駅 … 南海泉北線「泉ヶ丘駅」改札から徒歩約3分



スマリオセンターの営業時間外に、断水、漏水・浸水、火災その他緊急を要する事故が発生した場合は、  
下記までご連絡ください。

夜間・休日「緊急連絡センター」 ☎06(6203) 6000