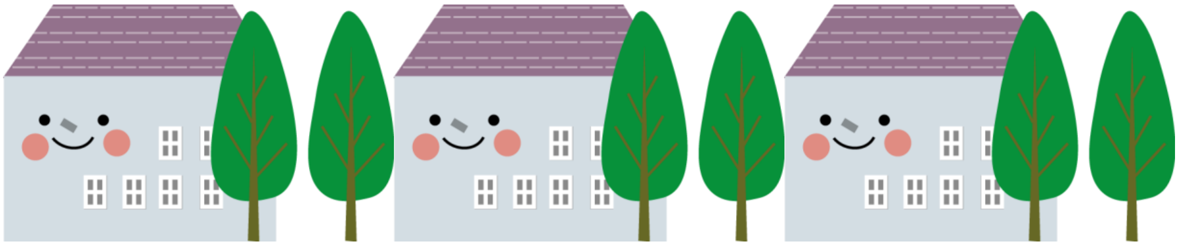


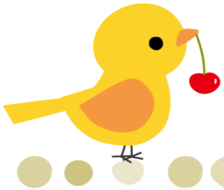
宇部市営住宅

すまいのしおり

宇部市営住宅等指定管理者　アジア JV

〒755-8601
宇部市常盤町一丁目７番１号　市役所本庁舎４階
TEL0836 - 37 - 0211 /FAX0836 - 31 - 0566

令和７年６月１日　改訂



もくじ

①　はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ３ページ

②　入居の手続き・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ４ページ

③　家賃の支払・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ５ページ

④　収入超過者に対する措置・・・・・・・・・・・・・ ６ページ

⑤　入居中の手続き・・・・・・・・・・・・・・・・・ ７ページ

⑥　退去時の手続き・・・・・・・・・・・・・・・・・ ８ページ

⑦　快適なくらし・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ９ページ

⑧　共同生活のルール・・・・・・・・・・・・・・・・ 14 ページ

⑨　その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15 ページ

⑩　住宅の修理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16 ページ

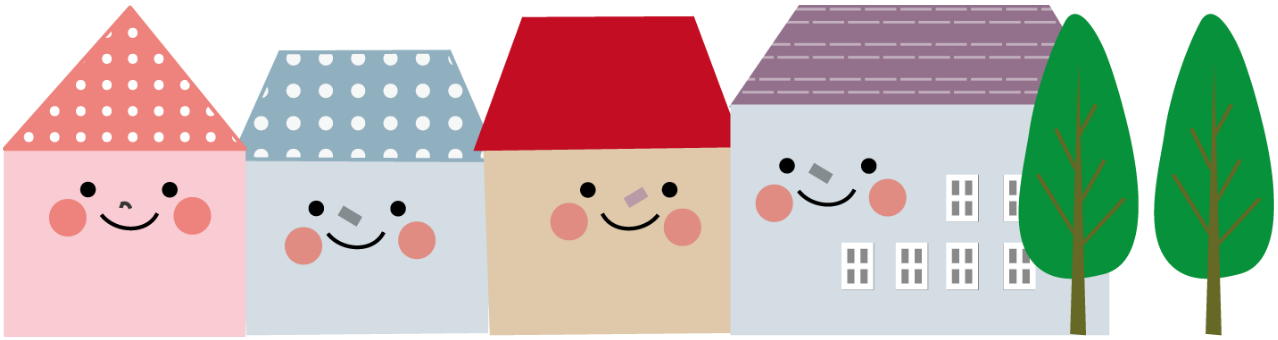
⑪　市営住宅修繕負担区分表・・・・・・・・・・・・・ 17 ページ

①　はじめに

このたび、宇部市営住宅に入居していただくことになりましたが、この住宅は国の補助金を受けて、健康で文化的な生活ができるよう、住宅に困っておられる比較的所得の低い方に、低廉な家賃でお貸しする目的で建設されたものです。

この「すまいのしおり」は、みなさんがこれからの団地生活をより快適にすごしていただくため、ぜひこれだけは知っておいていただきたいこと、特に守っていただかなければならないことを、簡単に説明しています。

住宅を使用されるにあたって、公営住宅法や宇部市の条例に定められたいろいろな決まりがありますので、その趣旨をよく理解して、楽しい団地生活にしましょう。



②　入居の手続き

○請書の提出

請書には、**連帯保証人**が必要です。

（連帯保証人の資格は、入居者と同程度以上の収入がある人です。）

●保証人の氏名は必ず**本人の自筆**で印鑑は**実印**を押してください。

●保証人の**印鑑証明書**を添付してください。

なお、連帯保証人は、入居者が家賃を滞納した場合、住宅に損害を与えた場合、市営住宅条例に違反した場合に、その責務を連帯して果たしてもらうことになります。

○敷金（入居保証金）の納入

家賃の３ヶ月の範囲内で納めていただきます。この保証金は、退去の際にお返ししますが、未納の家賃や住宅の修繕代を請求する場合に差し引かせていただく場合があります。

○入居許可

入居決定通知書と鍵をお渡ししますので、すみやかに入居してください。

○管理人への連絡

入居決定通知書を受け取られたら、早めに管理人さんへ提出してください。その時に団地のきまり等、わからないことは自治会におたずねください。

○電気・水道・ガスの申込み

電気・水道・ガスの開栓は、入居者ご自身で各供給機関に通知してください。

- 水　　道　宇部市水道局　港町一丁目 11-30　TEL　２１－２３０４
- 電　　気　中国電力宇部営業所　相生町７番３６　TEL　０１２０－６１３－２７０
- 都 市 ガ ス　山口合同ガス株式会社　港町一丁目 14 番 35 号　TEL　３１－０１４１
- プロパンガス　西日本液化ガス（株）又は民間のガス業者

※プロパンガスの住宅については、特定の民間ガス業者が供給元となっていますので、確認のうえお申込みください。

○引越し

団地内の道路・住宅のまわりには、水道管・ガス管・マンホールのふた・側溝などがありますので、車の乗り入れには十分注意してください。

入居手続き完了後、おおむね１０日以内に引越しをお願いします。

○表札

入居されたら、表札（室名札）・集合郵便受等に氏名を書き入れてください。

○住所の変更

引っ越し後１４日以内に、宇部市役所　市民課で住所変更手続きを行ってください。

③　家賃の支払　　　　　　　　納期内に支払いを！

○収入申告書の提出

市営住宅の家賃は、入居者の収入を基に、毎年度見直しをすることとなっていますので、家族全員の前年分の収入について、確定申告等の有無にかかわらず、**毎年申告をしていただく義務**があります。申告されない場合は、近傍同種の住宅の家賃（民間賃貸住宅の家賃とほぼ同程度の額）となりますので、指定された期日までに必ず提出してください。

○家賃の算定

市営住宅の家賃は、団地の立地条件・住宅の規模・築年数等の住宅の便益と、入居者のみなさんからの収入申告に基づき認定した収入に応じた適正な家賃負担額を、国の定めた算定方法によりきめ細かく算出し、毎年度、決定します。

●収入認定額の変更

年の途中で、定年退職や収入のある家族の転出等による収入の減少、また出生等による扶養親族の増加があった場合は、収入認定額の変更をしますので、指定管理者へ届け出てください。収入認定額の変更により、家賃が減額となる場合もあります。

○支払方法

家賃は**当月分を納期限（毎月末日・ただし 12 月は 25 日）までに**必ず納入してください。

●口座振替による納入

できるだけ、口座振替により納入してください。名義人の方が指定する預金口座から毎月末日（12 月は 25 日）に引き落とされます。（金融機関が営業していない場合は、その最初の翌営業日に引き落としになります。）口座振替の手続きは、お取引のある金融機関・郵便局に納入通知書と口座の届出印をご持参のうえ、手続きをしてください。

●納入通知書による納入

口座振替のご利用ができない方は、「納入通知書」を、年度の始めに（新規入居者については、入居時にお渡しします。）、配布しますので、指定金融機関・郵便局・市役所又は最寄りの市民センターで直接納入してください。納入通知書綴りは年度末まで 1 年間使用します。また、納付後の半券は領収証となりますので、大切に保管してください。

○家賃を滞納されたとき

家賃を３ヶ月以上滞納されると、連帯保証人に迷惑がかかるばかりでなく、**住宅の明渡し請求**をすることになります。住宅の使用許可を取り消し、明渡し請求等の一連の措置を講じます。

○家賃の減免又は徴収猶予

次のような事情があり、家賃の納入が困難な時は、一定の期間について家賃の減免または徴収猶予することができますので、指定管理者までご相談ください。

- ●収入が著しく低額であるとき。
- ●入居者または同居者が疾病にかかったとき。
- ●入居者または同居者が災害により著しい損害を受けたとき。
- ●その他特別な事情があるとき。

④　収入超過者に対する措置

市営住宅は、住宅に困窮しておられる収入の低い方々に低廉な家賃で入居していただくという目的で建設された住宅ですが、そうした資格条件をそなえて入居された方も、入居後何年も経過すると、公営住宅法で定める一定の収入基準をこえる場合がでてきます。
このような方を公営住宅法では**「収入超過者」**といいます。

○明渡し努力義務

市営住宅に引き続き３年以上入居し、公営住宅法で定める収入基準を超える方を「収入超過者」と認定し、当該住宅の**明渡し努力義務**が課せられることになります。
「収入超過者」には、認定した収入に応じ、一定の割合で加算した家賃を支払っていただくことになります。

○高額所得者の明渡し義務

市営住宅に**引き続き５年以上入居**し、**最近２年間**引き続き公営住宅法で定める高額収入のある方を**「高額所得者」**と認定します。
高額所得者と認定された方は、市の定めた猶予期間を経て、当該住宅の**明け渡しをしなければならない義務**が生じます。
「高額所得者」には、その住宅の最高の家賃である「近傍同種の住宅の家賃（民間賃貸住宅の家賃とほぼ同程度の額）」を支払っていただくことになります。

⑤　入居中の手続き ――――――――――　必ず届出を！

〇つぎのような場合、必ず**申請・届出**をしてください。

申請・届出の際には印鑑をご持参ください。

名　称	申請・届出の理由	添付書類等
入居者異動届	出生、死亡、転出、氏名変更、勤務先変更 その他の異動があったとき	・異動の事実を証明する 住民票の謄本等
同居承認願	一定の条件を満たしている場合において、 ３親等内の親族、又は婚姻の相手を新たに 同居させようとするとき	・親族関係を証明する戸籍 謄本等 ・所得課税証明書など
住宅の承継（名義人変更）承認申請書	住宅名義人が死亡したり、離婚した場合において、従前から同居している親族が引き続き住宅を使用するとき	・異動の事実を証明する 住民票の謄本等 ・請書の提出
保証人変更承認申請書	連帯保証人が死亡したり、何らかの理由で 保証人を変更しなければならないとき	・請書の提出 （新しい保証人）
住宅一時不在届	住宅を１５日以上留守にするとき	
工作等承認申請書	住戸内に手すり等を設置するとき、 ルームクーラー等を設置するとき、庭付き 住宅でプレハブ居室、物置、浴室などの 増築をしようとするとき（市で定める承認 基準内に限る）	・平面図、カタログ等

※申請が必要かどうか不明な場合は、アジア JV までお問い合わせください。

〇住宅の住替（あっせん）

次のような理由がある方については、住宅の住替えをすることができます。

①　家族の人数に増減があり、他の市営住宅に入居することが適切であるとき。

②　入居者または同居者の加齢・疾病等により、日常生活に身体の制限を受けることとなったため、他の市営住宅に入居することが適切であるとき。

※ただし、このような住替（あっせん）について、承認されても空家の状況等により、住み替える住宅・時期は市で指定します。

⑥　退去時の手続き

住宅を明け渡すときは次の手続きをしてください。

○住宅明渡届の提出

明け渡し予定日の５日前までに入居保証金の保管証を添付して、指定管理者へ届け出てください。その際にはご印鑑・市営住宅名義人の口座がわかるもの（通帳など）をご持参ください。
・明渡届を提出していただいた時に、退去検査の日にちを決めさせていただきます。

○電気・ガス・水道の閉栓

電気・ガス・水道の閉栓については、退去者ご自身で各供給機関に退去を通知して精算を行ってください。

○退去検査

退去者は、住宅内外（倉庫含む）の荷物の搬出・自らが設置した工作物等の撤去及び清掃を行い、入居時の状態に復旧して頂いた後、住宅の退去検査を受けていただきます。検査は、退去者・指定管理者・修繕業者の３者で行います。住宅修繕箇所の補修費用（畳の表替え、襖の貼替え、その他入居者の責によるもの）は、**当日現金にて、修繕業者にお支払いしていただきます。**

○敷金（入居保証金）の還付

退去時には、入居時に納めていただいた保証金が還付されますが、家賃の未納分や未補修がある場合は、これを差し引いて還付します。ただし、これらの費用が保証金を超過するときは、その差額を退去検査当日に現金でお支払いしていただきます。（家賃の未納分は金融機関で納めてください。）

○カギの返還

カギは検査終了後、スペア・倉庫の鍵を含めて全て返還してください。

⑦　快適な暮らし

入居者は、住宅又は共同施設の使用にあたっては、必要な注意を払い正常な状態で維持する義務があります。入居者の故意、又は過失、その他適正な保管義務を怠ったことにより生じた滅失又はき損について、原状回復に要する費用は、入居者の負担となりますので、大切に使用してください。

○玄関

玄関のカギは２本お渡しします。このカギは入居期間中お貸しするものです。紛失された場合は、入居者ご自身の負担にて、専門業者に対応を依頼して頂くようになります。また退去時に紛失が判明した場合、防犯上鍵の交換が必要となりますので、補修費用に加算させて頂く場合があります。なお、入居期間中に鍵の変更を行った場合、緊急用の鍵を指定管理者に１本届出してください。

○居室

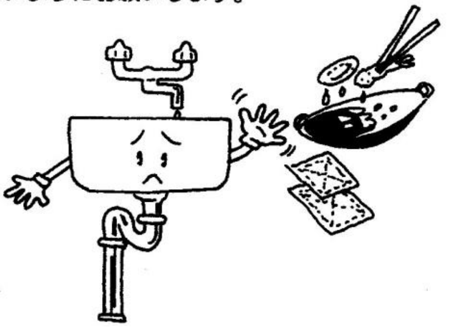
コンクリート住宅は、気密性が高いため、湿気がこもりやすいです。この湿気が冷たい壁や窓ガラスなどで結露し、カビなどの発生する原因となりますので、以下の事項に心掛けてください。

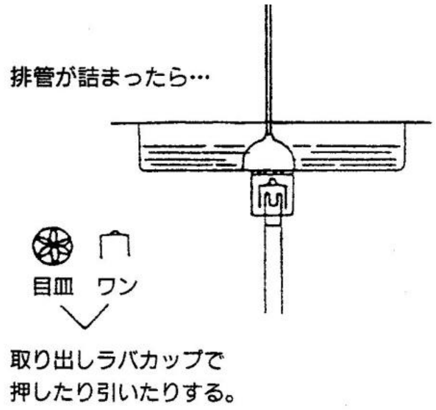
① できるだけ窓を開け、押入れのフスマも時々あけるなどし、室内の換気をよくするよう心掛けてください。
② 水蒸気発生の原因となるガスストーブや石油ストーブの過剰な使用は控えてください。
③ 家具と壁との間にすきまをつくり、風通しをよくしてください。
④ 壁が濡れてきた場合は、乾いたタオル等でふいてください。そのままにしておくと汚れやカビ発生の原因となります。
⑤ カビが発生したら、その部分の風通しをよくするようにして、乾燥させて掃除をしてください。

●各部屋の壁紙にセロテープ・シール・ワッペン等を貼り付けないでください。特にプリント合板については、はがすときにプリント面が一緒にはげてしまいますので、必ず守ってください。修復は<u>入居者の負担</u>となります。

〇台所

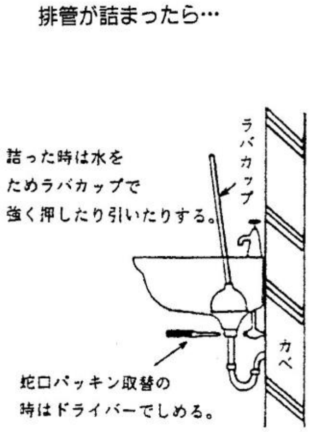
●排水口に、米つぶ・茶がらなどの固形物などが、流れ落ちないように注意しましょう。
　また、こまめに流し台に取り付けてある目皿を引き上げて掃除をしてください。
●目皿のゴミは、こまめに取り除いてください。また、目皿を外したまま使用すると、排水管の詰まりの原因になります。
●台所は特に蒸気や煙がこもりやすいので、換気扇を使用したり、窓の開閉によって換気を十分するようにしてください。換気が十分でないと、結露の原因になります。
●換気扇は油分が付着しますので、こまめに掃除をしてください。



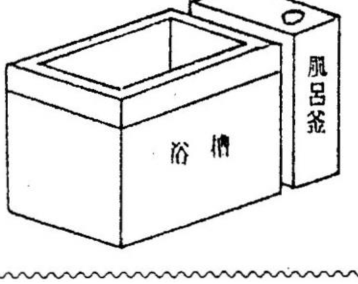


〇洗面所・浴室

●浴室の水蒸気は、カビの原因となりますので十分に換気してください。使用後、浴槽のフタを閉めて、窓をしばらく開けておくとよいでしょう。（ユニットバスは換気扇が付いていますのでこれをご利用ください。）
●浴室の照明は、防水型の器具が設置されています。カバーがないと湿気で漏電するおそれもあり、また濡れた手で触ると感電のおそれもありますので、カバーは外したままにしないようにしてください。
●洗濯水は、ベランダに流さず必ず浴室に流してください。なお、洗濯機パンを設置している住宅は、洗濯機の排水ホースを排水口に確実に差し込んでください。
●<u>自己責任による水漏れで階下の住戸で被害が発生した場合、水漏れをおこした人の負担で住宅の修繕をしていただきます。</u>



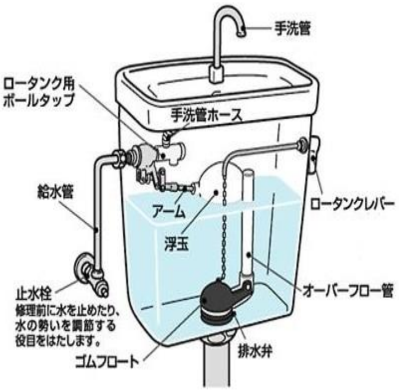
風　呂



●昭和53年以前建設の市営住宅には風呂を備えつけるスペースを確保してある団地もありますが、浴槽、風呂釜はついていません。入居者自身で規格にあったものを用意してください。
●既に備え付けてある場合は前の入居者の所有物ですので、買い取るか処分するかを前の入居者と交渉してください。

〇トイレ

水洗トイレには、トイレットペーパー以外の紙や綿、ボロ布は絶対に流さないようにしてください。不注意による管のつまり等は、**<u>入居者の負担</u>**になりますのでご注意ください。また、タンク内にペットボトルや芳香剤を入れるとタンクの故障の原因となりますので、タンク内に物を入れないようにしてください。



●ロータンク方式

ロータンク方式は、タンクに水を貯めておき、レバーを操作して放水します。ボールタップにゴミがつかえると水が止まらなくなりますので、この場合は、止水栓のネジをドライバーを使って「右」（時計まわりの方向）に回し、水を止め、フタを開けて、ゴミを除去してください。

●フラッシュバルブ方式

フラッシュバルブ方式は約 10 秒間水が出て洗浄されます。水が止まらなくなった場合は、止水栓のネジをドライバーを使って「右」（時計まわりの方向）に静かに回し、まず、水を止めてから指定管理者へご連絡ください。

※トイレの床は防水がしてありませんので、水を流すと階下に漏れることがあります。掃除は必ず「ふきとる」ように気をつけましょう。

〇バルコニー（ベランダ）

●火災等非常の際の避難通路として、重要な役割を果たすことになりますので、平素から重量物を置かないようにしましょう。また、子どもが踏み台にして事故を起こす原因となるので、特に注意しましょう。

●万一火災等で玄関方向に避難出来ない場合は、隣家との隔壁を割って、隣家へ避難できるよう隣家の方ともあらかじめよく話し合っておきましょう。

●物置など増築類似行為はできません。

〇水道

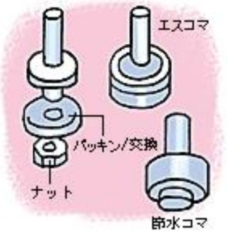
水道の元栓の位置を確認しておきましょう。
上階から水漏れがあり、上階が留守のときなど緊急の場合は、上階の元栓を締めてください。

●水道の故障

いちばん多いのは、蛇口の水もれです。これはコマやパッキンを取替えるとすぐになおります。パッキンの取替は自己負担ですので、なるべく家庭でなおしてください。（ホームセンターで購入できますが、色んな種類がありますので取り外した物を、お店に持っていかれると良いでしょう。）

☆パッキンの取替方法☆

①まず、止水栓（屋外・又はパイプシャフト内）を右（時計回り）に回して水を止めます。
②スパナ、ペンチなどで蛇口の上部を左（反時計回り）に回してゆるめます。
③蛇口の頭部を回しながら取り外します。
④ドライバーやプライヤーなどで、ビスまたはナットをはずします。コマの下にパッキンがついていますので、これを新しいものと取替えます。
⑤蛇口の頭部をはめこみ、2～3 回まわしてからハンドルをしっかり閉めて、スパナで完全に閉めます。



●断水

断水は、停電や工事等により起こりますが、断水したときに、水道の栓を開けたままにしておくと、留守中などに水が出て部屋が水浸しになったり、階下に水がもれて近隣の方に迷惑がかかることがよくありますので、断水の際の外出・就寝などの時、必ず閉栓したか点検してください。

●水道の凍結

冷え込みが厳しい夜などは、水道管が凍ったり、破裂したりしますので、これを防止するため、夜おやすみ前に蛇口からわりばし程度の流れの水を出し放しにしておやすみください。（浴槽に溜めておけばムダになりません。）

○ガス

ガスが完全に燃焼するには、都市ガスではガス量の5～6倍、プロパンガスでは約24倍の空気が必要です。空気が不足すると一酸化炭素が発生し、ガス中毒の原因になりますので、換気をよくし、空気口の調整をすることが大切です。完全燃焼すると臭気もなくなります。

※事故防止の注意事項※

①都市ガスとプロパンガスでは使用器具が違いますので、取付のときはガス専門会社に取り付けさせると安心です。

②ゴム管は十分差し込んで、両端を安全バンドで止めましょう。

③差し込み口のゆるくなったゴム管は切りつめ、古いゴム管は新しいものに取り替えてください。ビニール管は危険です。

④小さな部屋は、換気に十分注意してください。

⑤コンロ等は、時々手入れしてガスの出る穴をよく掃除しましょう。

⑥使用後は、器具栓・元栓の順に確実に閉めましょう。特におやすみ前には元栓の確認をしてください。

⑦ガス風呂の取扱

使用方法は次のことに注意してください。

●点火前には必ず適量の水が入っているか確認し、空だきをしないよう注意してください。

●点火中は換気に気を付け、酸素不足によるガス中毒等起こさないよう十分注意してください。

ガス漏れ警報器

ガス漏れ事故防止のため「ガス漏れ警報器」を、プロパンガス使用の共同住宅（3戸以上）に取り付けています。取扱説明書をよく読んで、事故のないようにしましょう。

○電気

※事故防止の注意事項※

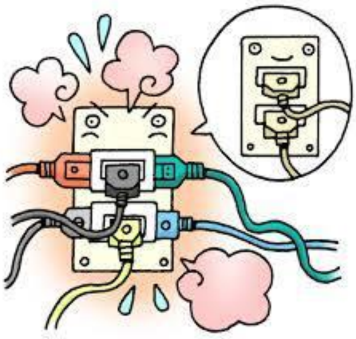
① 電気器具の使用電力量を確かめて使用してください。

② コンセント等からタコ足配線をしないでください。

③ 安全器のヒューズに針金等を使用しないでください。

④ ヒーター・アイロン等のつけっ放しは火事のもとです。

その他、わからないことは指定管理者または契約されている電力会社へお問い合わせください。



⑧　共同生活のルール

　これからのほとんどの住宅が、鉄筋コンクリート構造となり、だんだんと高層化されてきます。アパートには、好みも考え方も違う色々な人が生活しておられます。周囲の人に迷惑をかけないよう、お互いに助け合い、思いやりのある生活をする必要があります。快適な生活ができるよう、常識的なことですが、各自が被害を受けた身になって注意を払い、住みよい団地を築きましょう。

○環境の整備

住宅内外の清掃や樹木類の愛護、ごみ、排水、側溝などの処理にも気をつけて環境を美しくしましょう。

○騒音の防止

テレビ、ラジオ、楽器演奏の音をむやみに大きくしたり、大声を発したり、深夜の物音（下駄・サンダルの足音、エアコンの音、自動車・単車の空吹かしなど）、その他騒音となるような迷惑行為は十分注意してください。迷惑行為は、住宅の明渡請求等の要因になる場合もあります。

○ペットの飼育禁止

犬・猫・鳩・鶏等の飼育は近隣へ悪臭を放ったり、危険・騒音等で他人に迷惑をかけることになりますので、禁止しています。また、無責任な餌やりはやめましょう。迷惑行為は、住宅の明渡請求等の要因になる場合もあります。

○共同部分の独占禁止

住宅の周囲・道路・入口・踊り場・階段・廊下などの共用部分は、日ごろから整理整とんし、自転車や乳母車を置いて独占したり、他人に不快な気持ちをいだかせないよう心掛けましょう。
また、災害時の避難に支障がないよう、物をおかないようにしてください。

○自治会への入会

自治会は、入居者の親睦と福祉を目的として結成されています。各種の親睦行事・広報伝達活動・子ども会への援助・防犯・共益費の管理等重要な役割を果たしていますので入会していただくようお願いします。

○共益費の納入や共同作業

共益費として、住みよい環境を維持するため、外灯・階段灯の電気料や電球の取替・共同水道の水道料金等があり、これらは自治会で取り扱われています。一人でも共益費を納めなかったり共同作業に参加しなかったりすると、全体がその負担をうけることになります。共同生活のマナーとして、全体に迷惑のかからないよう心掛けてください。

⑨　その他

○住宅の保管義務

●自動車の保管

自動車の駐車は、駐車可能な団地において、**軽・普通自動車を問わず一世帯一台まで**です。自動車を団地内に保管しようとするときは、事前に自治会長・管理人・駐車場管理組合（管理組合のある団地のみ）の承諾を得てください。

自動車保管場所使用承諾証明（車庫証明用書類）は、駐車可能な住宅において、一世帯一台分の証明証を住宅政策課が発行します。（住宅条例等違反者には発行しない場合があります。）

●住宅の明渡し請求（禁止事項）

高額所得者以外でも、次のような場合には、住宅の明渡を請求することになりますのでご注意ください。

1　不正行為によって入居したとき。
2　家賃または割増賃料を３ヵ月以上滞納したとき。
3　住宅又は共同施設を故意にき損したとき。
4　入居者が住宅を転貸したり、無断で同居者を入居させたり、入居の権利を譲ったりしたとき。
5　承認を受けないで住宅の模様替え又は増築、住宅内で営業をしたとき。
6　正当な理由がないのに 15 日以上住宅を使用しないとき。
7　建替事業により建替を行うとき。
8　その他市の条例又はこれに基づく規則、市長の指示、命令に違反したとき。

○管理人

管理人さんは、皆さんの中から適任者を選び市長が委託しています。おもな仕事は「とりつぎ事務」となっておりますが、みなさんの入居から退去されるまでのいろいろな面倒をみてもらったり、皆さんの要望を市に伝えていただいたりして、市と団地のパイプ役として活躍していただいておりますので、相談ごとがあればまず管理人さんに話してみてください。ご苦労が多い仕事とおもいますので、皆さんのあたたかいご協力をお願いします。

○指定管理者について

平成 23 年４月より、宇部市からの委託を受け、市営住宅の管理業務の一部を行っています。
指定管理者の名称は、**「アジア JV」**　です。

●指定管理者が行う業務

- 収入申告、家族の同居、転出、退去など申請書の配布・受付・相談
- 家賃の徴収、減免申請などの申請書の配布・受付・相談
- 修繕などの受付・処置・相談
- 入居証明書、自動車の保管場所証明書（車庫証明）等の申請書の受付

⑩　住宅、共同施設の修理

住宅の修理等には、各自の負担で行っていただくものと、市の負担で行うものがあります。

〇各自の負担で行う修理等

住宅専用部分。たとえば、畳・フスマ・ガラス・水栓・その他日常の使用などに伴う小修理は、各自の負担で修理又は取替をして頂きます。

〇市の負担で行う修理等

雨漏り、共同部分の修理等、自己負担以外の修理はその原因を調査した上で行います。
ただし、入居者の故意または過失が原因になっている場合は、自己負担となります。

〇その他

入居者は、条例に基づき、住宅及び共同施設の使用にあたっては、必要な注意を払い維持する責務があります。社会通念上、当然入居者が負担すべきと認められるもの及び補修・取替の原因が入居者の責めによると認められるものは入居者負担とします。ただし老朽等不可抗力的なもの及び計画修繕による場合は除きます。別表以外又は区分不明の修繕については、その都度協議のうえ決定します。

☆市営住宅修繕負担区分表☆

※市負担のものについても、入居者の故意又は過失が原因になっている場合は、自己負担となります。

※入居者が設置したものの修繕については、自己負担となります。

※その他詳細については、指定管理者が現場で判断します。

①建　　物

修　繕　内　容		負担区分		備　　　考
		入居者	市	
畳（畳表の裏返表替）の修繕		○		
天井・壁の汚染（清掃、塗装）		○		
屋根、壁、床、天井、バルコニー等			○	アンテナ、太陽熱温水器等設置による破損は除く
主要構造部の修繕				
敷居・鴨居の修繕			○	
屋上防水			○	アンテナ、太陽熱温水器等設置による破損は除く
浴室防水			○	
外部建具の修繕	鋼製玄関戸		○	鋼製玄関戸のドアチェック、箱錠スコープ（のぞきメガネ）、丁番含む
	パイプシャフト扉		○	メーター小窓、牛乳受
	木製出入口戸（箱錠等）、木製雨戸		○	木造、簡平、簡２のみ
	アルミサッシ窓、掃出し、木製窓		○	レール、戸車含む
	建具金具	○		チェーン、鍵、引手、丁番
内部建具の修繕	フスマ、障子、板戸	○		
	浴室扉、便所扉		○	
	建具金具（鍵、丁番、戸車等）		○	ゴンベ、ラッチ、引手、レール
網戸の修繕、ガラスの入替		○		
集合郵便受の修繕			○	
調理台の修繕			○	
戸棚、吊り戸棚、棚、タオル掛けの修繕		○		
樋、立樋の修繕			○	
（中耐用）物干金物の修繕			○	

②設　　備（ガ　　ス）

修　繕　内　容	負担区分		備　　　考
	入居者	市	
ガスコック修繕、ガス管		○	
ガス器具、ホース	○		
給湯設備		○	市設備によるもの
ガス漏れ警報器		○	市設備によるもの

③設　　備（電　　気）

修　繕　内　容		負担区分		備　　　考
		入居者	市	
各戸照明器具修繕、電球の取替		○		
各戸ブレーカー・スイッチ修繕			○	
各戸コンセント修繕			○	（各戸設備は除く）
各戸キーソケット及びローゼット修繕			○	
外灯、階段、廊下灯の球入替		○		器具は市負担
台所換気扇	器具の修理		○	
	清掃、フィルターの取替	○		
テレビ共聴施設・同端子			○	
チャイム			○	
配管・配線（屋内外）			○	

④設　　備（給　排　水）

修　繕　内　容	負担区分		備　　　考
	入居者	市	
給排水管、カラン類修繕取替		○	自己整備は除く
各種パッキン取替	○		
フラッシュバルブ、シスタンバルブ、ボールタップ、止水栓の修繕		○	故意、過失は自己負担
ロータンク内部金物修繕		○	
便器、便座、ロータンク器具の破損		○	
洗面、手洗器具、洗濯機パンの破損		○	
便所汚水管、流し等排水管のつまり	○		
排水トラップの修繕		○	
目皿、ストレーナー、ワン		○	
溜桝、排水管、排水溝のつまり及び清掃	○		
ベンチレーター		○	自己設備（電動）は除く
各戸内の便槽ふた、排水桝蓋維持補修		○	

⑤浴槽施設（市設備のみ）

修　繕　内　容		負担区分		備　　　考
		入居者	市	
浴槽	故意または過失による破損・汚損	○		
	空焚・沸し過ぎ等による変形・破損	○		
	老朽による水漏れ		○	
	排水用栓、ふた	○		
風呂釜	故意または過失による破損・汚損	○		
	空焚・沸し過ぎ等による変形・破損	○		
	老朽による水漏れ		○	
	可とう管ホース		○	
浴室ユニット	ユニット本体		○	
	排水用栓、ふた	○		

⑥共同施設

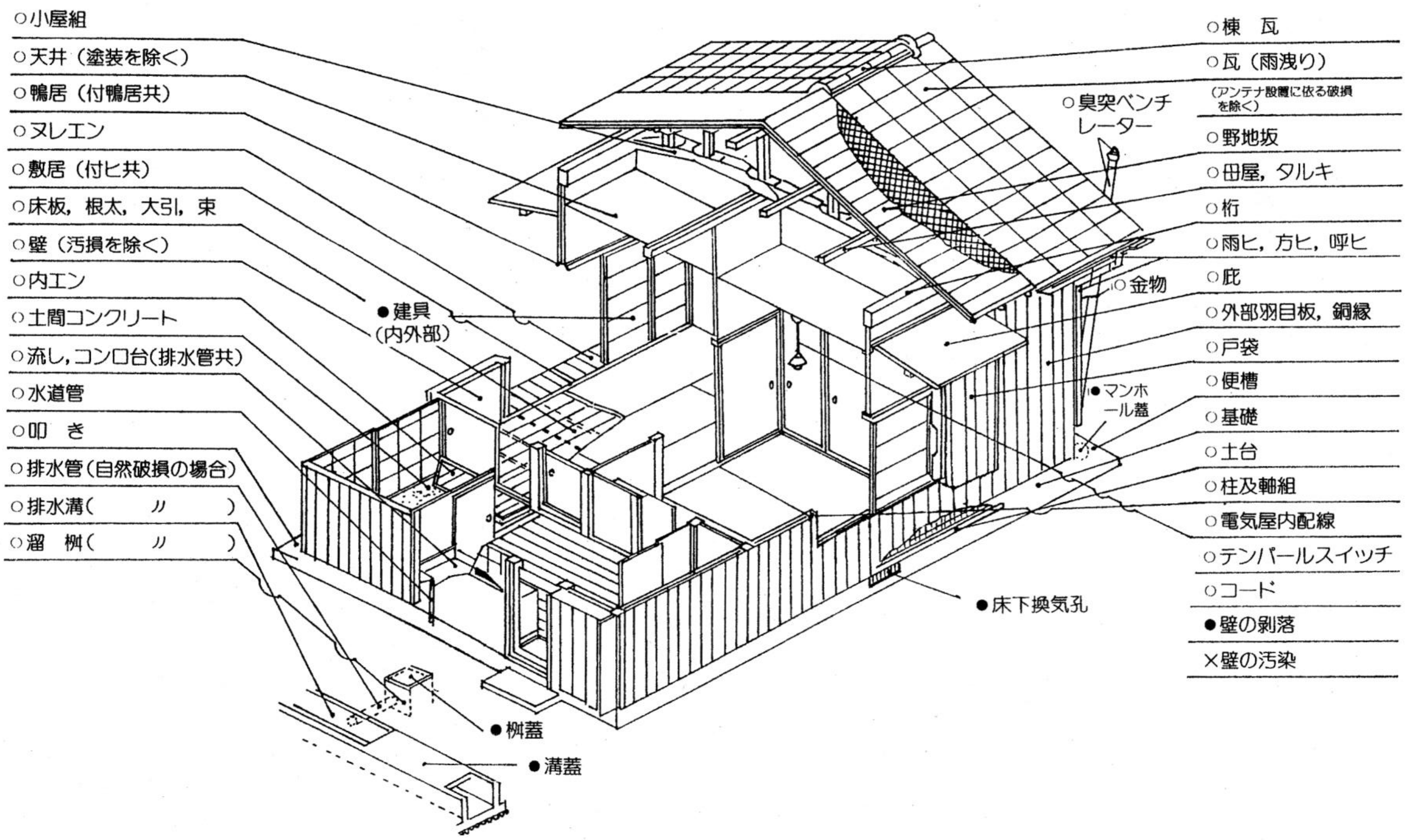
修　繕　内　容		負担区分		備　　　考
		入居者	市	
集会所		○		主要構造部分は市負担
道　路 通　路	道　路		○	
	清　掃	○		
緑　地 空　地	修　繕		○	
	清　掃	○		緑地の草刈り含む
公　園 子供広場	修　繕		○	遊具施設含む
	清　掃	○		草刈り含む
植　木	高木の剪定・管理		○	市設置のもの
	低木の剪定・管理	○		花類含む
自転車置場	修　繕		○	市設置のもの
ごみ置場	清　掃	○		
共用倉庫	市設置の修繕		○	
	自治会設置の修繕	○		
	清掃	○		
擁壁・フェンス			○	
屋　外 排水管	修　繕		○	雨水管、汚水管、雑排水管
	つまり、清掃	○		同　上
桝、側溝	修　繕		○	雨水桝、汚水桝、雑排水桝、側溝
	つまり、清掃	○		同　上
エレベーター	点検・修理		○	
	清掃	○		
階段灯 廊下灯 街路灯	電球	○		市設置のもの
	上記以外の部品、点滅器		○	
受水槽、高架水槽の清掃・修理			○	ポンプ、モーター含む

宇部市営住宅修理区分早解り図

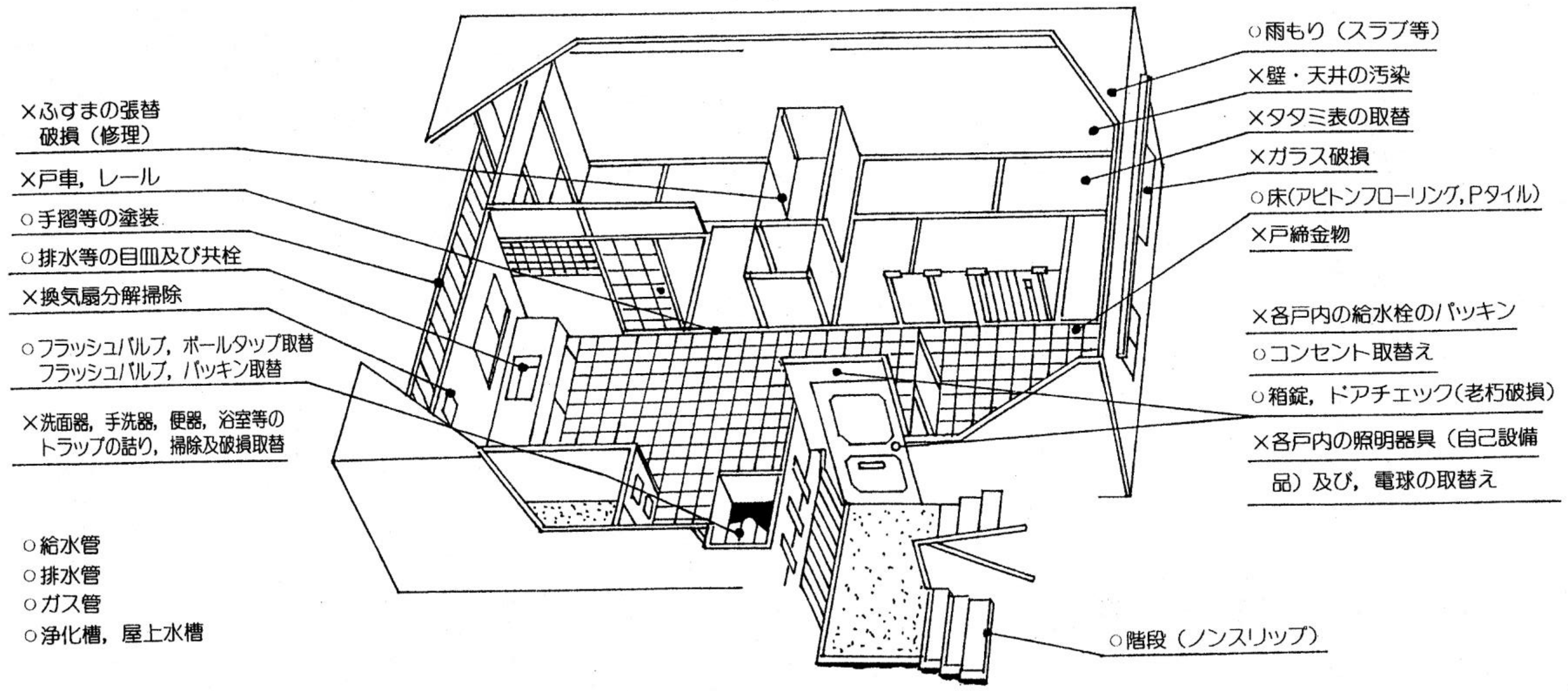
① 木 造 住 宅

○ 市の修理する箇所
● 状況により修理する箇所
× 入居者の修理する箇所

入居者は家屋，共同施設，共用地を最良の状態に維持管理しなければならない。
入居者の責任に帰すべき損傷は賠償しなければならない。
共同施設の管理，掃除（道路側溝，溜桝等），共用地の除草は団地で協力してしなければならない。



② 中間耐火住宅・簡易耐火住宅



宇部市営住宅等指定管理者 アジアJV	☎３７－０２１１
宇部市役所　都市政策部　住宅政策課 市営住宅係	☎３４－８４２７
宇部市水道局	☎２１－２３０４
山口合同ガス株式会社	☎３１－０１４１
中国電力 フリーダイヤル	☎０１２０－６１２－５３０
NTT 西日本	☎１１６
宇部市役所（代表）	☎３１－４１１１
宇部市役所廃棄物対策課	☎３３－７２９１
宇部市保健センター	☎３１－１７７７
宇部環境保健所	☎３１－３２００
宇部警察署	☎２２－０１１０