

入居者が負担する費用（修繕等）について

入居者の負担する住宅の修繕等の費用負担は表のように区分されますが、大まかにいうと大規模修繕は指定管理者の負担、小規模修繕は入居者負担になります。

○大規模修繕：屋根・柱・壁など、建物の基本的な構造の部分の破損等を修理すること。

○小規模修繕：電球の交換、水道蛇口の交換など容易にかつ比較的安い費用で修理すること。

修繕負担区分表

(管理者・・・指定管理者負担区分)

区分	修 繕 内 容	負担区分		備 考
		管理者	入居者	
1 建物主体	建物の基礎、土台、柱、梁、壁、屋根、階段	○		
	外壁、階段吹付塗装・剥離	○		
	外壁、屋根からの雨漏り	○		
	屋根の塗装（平屋・2階建）	○		
	雨どいの修繕・取替	○		詰まり補修は入居者
	屋上マンホール	○		施設管理は管理者
	テラスの修繕（平屋・2階建）	○		塗装は入居者
	テラスの波板の修繕・取替（平屋・2階建）	○		
	避難設備（隔壁・はしご）修繕	○		
	バルコニーの防水	○		
	垣根、物干し竿補修（平屋・2階建）		○	
各戸境界フェンスの補修（平屋・2階建）	○			
2 (建築)	床板、根太、畳下荒床の修繕・取替	○		
	室内の塗装（壁・天井・床・他）		○	返還時は入居者が現状復帰する
	壁紙の修繕・張替		○	
	畳の表替え・裏返し		○	畳床は管理者
	ふすま・障子の張替		○	
	屋内のふすま及びガラス戸等の不良・破損修繕	○		
	建物内部の木製建具	○		付属金物は入居者
	玄関鍵の修繕・取替		○	
	住戸内外の建具の付属品の破損調整及び取替（戸車・戸締金具・ドアチェック・防犯チェーン等）	○		
	玄関扉・外部建具	○		付属金物は入居者
	建具建付調整		○	
	ガラスの破損による取替		○	自然災害は除く
	カーテンレールの修繕		○	
	手すり（窓・ベランダ・階段）	○		小塗装は入居者
	浴室敷居の修繕	○		
	浴室防水の修繕	○		
	台所の棚、押入内の棚の修繕・取替	○		
	下駄箱の修繕・取替	○		棚・金物は入居者
	室名札の修繕・取替		○	
	和室用換気レジスター	○		
	煙突の設置・修繕		○	
ベンチレーターの修繕・取替		○		
臭突設置・修繕（平屋・2階建）	○			
便槽修繕・取替（平屋・2階建）	○			
物干金物の修繕・取替	○			

3 給水施設	水栓パッキンの取替		○	混合水栓は管理者
	受水層設備全般の修繕	○		
	高架水槽設備全般の修繕	○		
	消火栓設備全般の修繕	○		
	給水ポンプの点検修理	○		
	給水ポンプ室扉の鍵の取替	○		
	給水配管の補修	○		
	露出配管の保温補修	○		
	量水計の補修	○		
	給水管、止水栓の水漏れ修繕・取替	○		
	凍結による修繕		○	
	受水槽、高架水槽の洗浄・水質検査	○		水道料は入居者
	トイレフラッシュ弁の水漏れ（パッキン）		○	
	トイレロータンクの水漏れ（ロータンクの洗浄管接続部）	○		
	トイレロータンク内部フロートバルブの不良修繕・取替	○		
足洗い場の修繕	○			
4 排水施設	排水処理施設全般の修繕	○		清掃維持管理は入居者
	排水配管の補修	○		
	汚水配管の補修	○		
	汚水管の詰まり		○	
	屋外排水管の詰まり	○		屋外排水口の定期清掃は入居者
	排水桝のふた、防臭ふたの破損修繕・取替	○		応急修理は入居者
	洗面器排水トラップの水漏れ	○		
	洋風便器の床との接触部ガスケット不良	○		
	流し、洗面器、風呂排水トラップの詰まり		○	
	流し排水トラップと配水管の接触部からの水漏れ	○		
	排水トラップの耐用年数経過による取替	○		
	排水管（専用管）の詰まり清掃		○	
	排水管（本管・共用管）の詰まり清掃	○		
5 衛生設備	各種トラップ、パッキンの取替		○	
	蛇口の水漏れ		○	取替は管理者
	手洗い器の修繕・取替	○		詰まり補修は入居者
	洗面器の修繕・取替	○		詰まり補修は入居者
	化粧鏡の修繕・取替		○	
	流し台、ガス台レンジフードの修繕		○	取替は管理者
	吊り戸棚の修繕		○	取替は管理者
	防水パンの修繕・取替	○		詰まり補修は入居者
	浴槽・ユニットバス（以下「浴槽等」）の修繕・設置	○	○	入居時に浴槽等ありで取替のない修繕は管理者
	トイレ便器の修繕・取替	○		詰まり補修は入居者
	便座・ちようつがいの修繕		○	
	ロータンクの修繕・取替	○		
	ペーパーホルダーの修繕・取替		○	
	便槽の不良箇所	○		
	便槽のくみ取清掃		○	
陶器類のひび割れ等による修繕・取替		○		

6 電気施設	幹線、室内配線の修繕・取替	○		
	電線管、電線、ケーブル等、主開閉器の破損修繕・取替	○		
	各戸分電盤の修繕・取替	○		ヒューズは入居者
	照明器具の修繕・取替（本体）	○		グローランプ入居者 管理者設置のみ
	電球、蛍光灯の取替		○	グローランプも含む
	スイッチ、コンセント、天井引掛シーリングの修繕		○	
	換気扇の修繕・取替	○		スイッチ・清掃入居者
	玄関チャイムの修繕・取替	○		市設置のみ
	非常ベルの点検・修繕	○		市設置のみ
	階段灯の修繕		○	器具・配線は管理者
	TVアンテナの取付金具	○		入居者設置のものは入居者
	平屋住宅のTVアンテナ取付、不良修繕		○	
	TV共聴の点検・修繕	○		
	街灯（防犯灯）の修繕	○		電気料は入居者
	笠・スイッチの取替	○		電球・グローは入居者
	共同灯、防犯灯、駐車場灯の電球、単独スイッチの取替		○	共益費又は入居者共同負担
共同灯、防犯灯、駐車場灯の器具、配線修繕	○			
7 ガス施設	配管の修繕・取替	○		安全点検は供給業者
	ガス栓の修繕・取替	○		点検は入居者 湯沸し器用は入居者
	入居者設置ガス器具、接続ホースの設置・取替		○	
	入居者設置湯沸し器の設置・撤去		○	取付金具も含む
	ガス警報機の設置・撤去	○		
	市設置の浴槽、バランス釜の修繕・取替	○		安全点検等は入居者 （市設置のもの）
	市設置給湯器の修繕・取替	○		凍結の場合は入居者
8 共同施設	団地内道路、通路、土留の維持修繕	○		
	境界フェンスの修繕・設置	○		
	縁石、車止めの修繕・設置	○		
	樹木の剪定、害虫駆除、草刈、張芝等の手入れ・消毒	○	○	共益費又は入居者共同負担 樹木の剪定は管理者負担 （低木は入居者）
	空き地の清掃・除草		○	
	排水側溝の維持修繕・清掃	○		
	公園、幼児遊具施設の塗装・修繕	○		
	公園砂の補給	○		
	自転車置場の修繕	○		清掃は入居者
	屋外物置の修繕	○		鍵・付属金物は入居者
	団地内掲示板の修繕・設置	○		清掃は入居者
	ゴミ集積所の修繕・設置	○		清掃は入居者
	集合郵便受の修繕	○		鍵・付属金物は入居者
	階段フロアー表示板	○		
	階段室内点検口	○		
	階段室掲示板	○		清掃は入居者
	防虫・防鳥対策としてのネット等設置	○		
	集中ガスボンベ置場	○		ガス供給業者
	エレベーターの点検・修繕	○		
	屋上ハッチ等の鍵の取替	○		
共同水栓の取替及びパッキンの取替		○	共益費又は入居者共同負担	

9	消火器の設置	○		
	入居者が日常維持管理義務を怠ったことにより生じた破損又は消耗		○	
	市営住宅敷地内に放置されている一般及び産業廃棄物の処理及び処分	○		

(注)

- ①上記以外の修繕については、その都度決定します。
- ②修繕範囲が管理者負担となっているものでも、入居者の故意又は過失によるものは入居者負担です。
- ③次の費用は入居者負担となります。(共同施設は共益費負担です。)
 - a) 電気・ガス・上下水道等の使用料金
 - b) 階段灯・外灯・エレベーター等の共同部分の電気料、足洗場等の共同部分の水道料、集会室運営費等の共同施設の維持管理に要する費用。
- ④市設置の給湯器は米山住宅(5・6号棟除く)、下田沼住宅、西原住宅、石塚住宅92～100号棟の住戸改善工事を行った住宅のみにあります。
- ⑤石塚住宅、奈良瀬住宅(14号棟除く)、小曾根住宅、石沢住宅、松の内、会沢住宅の浴槽、バランス釜は入居者が設置しています。