

市営住宅修繕取扱基準

1 修繕の実施方針

- (1) 市営住宅の原型を著しく損傷し、入居者の居住や生活に支障があると認められる場合に、これを復元するために実施すること。
- (2) 上記の目的を達するための最小限のものとし、原則として、従前の施設の規模、程度を変えない範囲で実施すること。
- (3) 指定管理者が負担すべき修繕の具体的な区分については、修繕負担区分表（別表第1）によるものとする。修繕負担区分等に疑義がある場合は、事前に本市と協議したうえで指示を受けること。

2 一般修繕

入居者等から修繕依頼があった場合は、修繕負担区分表（別表第1）に基づき判定し、管理者の負担としているものについて修繕を行うこと。入居者の負担としているものについては、その旨を説明し、入居者や自治会の負担で修繕を行うように指導すること。

ただし、木造住宅等の老朽化により募集停止としている住宅の入居者等から修繕要望等があった場合については、その修繕に多額の費用を要し、費用対効果が著しく低いと判断されるときは、入居者に別の市営住宅への住み替えを斡旋するなど、修繕以外の方法による居住の確保も検討すること。

3 空き家修繕

入居申込状況により、修繕を行う空き家を選定し、次の入居者のために必要最低限の範囲で修繕及び清掃を行うこと。修繕及び清掃については、空き家修繕取扱基準（別表第2）に基づき行うものとし、当該基準にない項目については住宅ごとの経過年数や仕様等を考慮し、他の項目に準拠して修繕等を行うこと。

(別表第 1) 修繕負担区分表

修 繕 区 分			内 容	負担区分		摘 要
				管理者	入居者	
建具関係	玄関	ドア本体・枠	腐食・開閉不良	●		
			塗装のはがれ・汚れ		●	退去時は管理者
		ドアキー（鍵）	紛失・破損		●	退去時は管理者
		錠・取手・ドアチェーン・ ドアクローザー・丁番・ ドアスコープ（のぞき窓）・郵便受	作動不良・損傷・破損など	●		
		下駄箱	腐食・扉の開閉不良	●		
			汚れなど		●	
	金属製扉	扉本体・枠・錠・取手・丁番	腐食・開閉不良・施錠不良・ 破損	●		
		ガラス・アルミパネル	破損		●	※ ₃
	木製扉	敷居・鴨居・開き戸本体・引き戸本体・ 引手・取手・錠	反り・摩耗・腐食・損傷・ 開閉不良	●		
		ガラス	破損		●	
	襖・障子	襖・障子本体・引き金具・戸車	反り・摩耗・開閉不良・ 破損・脱落	●		
		襖紙・障子紙	破れ・汚れ・貼替		●	
	板戸	板戸本体・戸車	反り・摩耗・開閉不良	●		
		クロス	破れ・汚れ・貼替		●	
	網戸	網戸本体・戸車・止め金具	反り・摩耗・開閉不良・ 破損・脱落		●	※ ₁
		網	破れ・汚れ・貼替		●	
床関係	和室	畳下地板・畳床	下地板割れ・棧折れ・腐食	●		
		畳表・縁	汚れ・きず・摩耗・表替え		●	
	洋室	下地材	腐食など	●		
		板張り	腐食・反り・きしみ	●		
			汚れ・きず		●	
	浴室	タイル・モルタル塗りなど	ひび割れ・はく離・漏水	●		
			汚れ・カビ		●	
		壁取合い部コーキング	劣化	●		
	ベランダ	モルタル塗りなど	ひび割れ・はく離・漏水	●		
			汚れ		●	
	その他	白蟻	白蟻の駆除	●		

修繕区分			内 容	負担区分		摘 要
				管理者	入居者	
天井・壁関係	下 地 材	モルタル塗り・石膏ボードなど	ひび割れ・脱落・たるみなど	●		
	仕 上 材 な ど	ペンキ塗り・吹付け・ プラスター塗り・クロス貼りなど	破損・表面材はく離 軽微な浮き・汚れ・カビなど	●		
		化粧合板張り 化粧石膏ボード張り	腐食・脱落・たるみ・破損・表面 材はく離	●		
			汚れ・カビ		●	
	そ の 他	押入・天袋	腐食など	●		
雑関係	台 所	流し台・コンロ台・吊戸棚・水切棚	腐食・扉の開閉調整など	●		
			汚れ・表面材のきずなど		●	
	ベ ラ ン ダ	ベランダ手摺・物干金具・間仕切り板	ガタ付き・腐食・破損	●		
			塗装のはがれ・汚れ・さび		●	
		避難はしご・避難口扉	機能不良・腐食	●		
	そ の 他	カーテンレール・タオル掛け・ エアコン用スリーブキャップ	脱落・破損・紛失		●	※ ₁
		窓手摺・格子・柵・フェンス・物置	ガタ付き・腐食・破損・ 開閉不良	●		
給排水衛生設備	給 水	水栓器具（台所・浴室・洗面所・ トイレ・洗濯機パン）	パッキンの取替・ 漏水（入居者原因）		●	
			腐食・破損	●		
		給水・給湯管	腐食・漏水	●		
	排 水	排水トラップ（台所・浴室・洗面所・ トイレ・ベランダ・洗濯機パン）	腐食・漏水	●		
			つまり		●	
		目皿（わん）	破損・紛失		●	
	便 所	便器・便座	接続部からの漏水・破損・ ガタ付き	●		
			つまり		●	
		ロータンク・タンク内付属部品・ ペーパーホルダー	破損・ガタ付き・作動不良	●		
	そ の 他	洗面器・手洗器・化粧棚・洗濯機パン	破損・ガタ付き	●		
つまり				●		

修 繕 区 分			内 容	負担区分		摘 要
				管理者	入居者	
電気設備関係	配線廻り	電気配線・ブレーカー・分電盤	絶縁不良・接触不良・損耗	●		
			ブレーカー予備回路の増設など		●	
		スイッチ・コンセント・シーリング	作動不良・破損・損耗	●		
	照明器具	照明器具	破損・機能不良		●	※ ₁
		電球・蛍光灯・点灯管	球切れ		●	
	その他	換気扇・外部フード・排気シャッター	腐食・作動不良	●		
			汚れ		●	
		キッチンフード（内部フード）	腐食	●		
			汚れ		●	
		チャイム・便所臭突	作動不良		●	※ ₁
		テレビ共聴機器	アンテナ・ブースターなど		●	※ ₁
		電波障害対策設備・消防設備	修繕・取替	●		
	火災警報器	設置・取替・機能不良	●			
ガス設備関係	機器接続配管・ガス栓		破損・腐食		●	※ ₁
	給湯器・風呂釜		腐食・機能不良		●	※ ₁
	浴槽	つまり・汚れ		●		
		腐食		●	※ ₁	
	ガス漏れ警報器		設置・取替・機能不良		●	
外灯・階段灯			蛍光灯・点灯管取替		●	
			水銀灯・LED灯・器具修繕・取替	●		
散水栓			パッキン取替		●	
			腐食・破損	●		
植栽（共同の場合）			枝払い・剪定（高木）	●		
			枝払い・剪定（低木など）・除草		●	花類含む
住宅内通路・排水管・側溝・会所ます			清掃・つまり		●	
			補修	●		
オープンスペース・緑地・公園			清掃・除草・補修		●	
遊具			点検・修繕・撤去	●		
駐車場	組合設立時	路面の補修・ライン引き	●		※ ₂	
		舗装		●		
	組合設立後	路面の補修・舗装・ ライン引き		●		

修 繕 区 分	内 容	負担区分		摘 要
		管理者	入居者	
集会所	施設及び設備の補修	●		消耗品以外
	維持・運営経費		●	
受水槽・高架水槽	保守点検・構内清掃・ 設備修繕	●		
浄化槽	保守点検・設備の修繕	●		
	槽内清掃（くみ取り）		●	
エレベーター	保守点検・設備の修繕	●		
	清掃		●	

【注意】

- 1 上記表において摘要欄に「※₁」がついている設備等のうち管理者が設置したものについては、入居者負担とされているものであっても、管理者の負担とする。
- 2 「※₂」の駐車場組合設立時の路面の補修・ライン引き等の費用は本市が負担する。
- 3 「※₃」網入りガラスについては、入居者の故意又は過失による場合を除いて管理者の負担とする。
- 4 管理者が負担すべきものであっても、入居者の故意又は過失がある場合は入居者の負担とする。
- 5 日常的な使用によって消耗する部分の修繕は、全て入居者の負担となる。ただし、入居許可日より3ヵ月以内の場合は、入居者の故意又は過失による場合を除いて管理者の負担で修繕する。
- 6 家賃を滞納している場合、管理者が負担すべきものであっても管理者が修繕を行わない場合がある。

(別表第 2) 空き家修繕取扱基準

項目		清掃・修繕の取扱
共通事項		・清掃は宅内、ベランダ、倉庫（ストックハウス）、庭（入居者占有部）及び集合ポスト等について必ず実施すること。 ・建具及び設備については各機能が正常に機能又は作動するかどうか確認をすること。 ・既設の内装及び設備等で、設置後相当年数が経過しており、不良箇所の部品調達が困難な場合や部分的な修繕の効果がうすいと判断できる場合は、既設の内装・設備等と同程度のものに交換すること。
内装及び 建具等関係	天井	・水漏れ又は雨漏り等の跡がある場合は、原因を調査し、その対処のために必要な処置を行うこと。また、水漏れ等の跡があった部分については清掃又は部分的な天井の張替等を行うこと。 ・浴室等の天井の汚れ又はカビがひどく、清掃による除去が困難な場合は塗装等を行うこと。
	壁面	・クロスに清掃で対応困難な汚れがある場合又は劣化により損傷が激しい場合等はクロスを張替えること。 ・浴室の壁の劣化やクラック等により階下への水漏れの恐れがある場合は、コーキング等の処理を行うこと。 ・浴室等の壁の汚れ又はカビがひどく、清掃による除去が困難な場合は塗装等を行うこと。
	床	・床沈みがある場合は下地材等の修繕等を行うこと。 ・和室の畳床が腐食又は劣化している場合は、既設の畳を処分し新しい畳に交換すること。 ・フローリングの補修は必要に応じて既存フローリングの上にクッションフロア張りすることも可とする。 ・浴室、ベランダの床面の劣化やクラック等により階下への水漏れの恐れがある場合は、コーキング等の処理を行うこと。 ・浴室排水口の排水詰まりの有無を調査し、排水詰まりがある場合は原因となる異物等の除去又は設備の修繕等を行うこと。
	開き戸 引き戸	・戸の開閉不良がある場合は、丁番、ドアクローザー、戸車、レール又は敷居等の機能調整又は修繕等を行うこと。 ・クロス張りをしてある戸で、クロスに清掃で対応困難な汚れがある場合又は劣化により損傷が激しい場合等はクロスを張替えること。 ・玄関扉は塗装の剥がれがひどい場合は塗装等を行うこと。 ・玄関扉の鍵（シリンダー錠）は交換を行うこと。
	窓ガラス 網戸	・戸の開閉不良がある場合は各部位の機能調整又は修繕等を行うこと。 ・網入りガラスの熱割れが生じている場合はガラスを交換すること。

項目		清掃・修繕の取扱
内装及び 建具等関係	押入れ 天袋 収納棚	・戸の開閉不良がある場合は各部位の機能調整又は修繕等を行うこと。 ・襖は日焼けや経年劣化による色あせがみられる場合は張替えること。 ・収納スペースの床板にゆみ又は清掃で対応困難な汚れがある場合等は床板を張替えること。
	襖・戸襖 障子	・戸の開閉不良がある場合は各部位の機能調整又は修繕等を行うこと。 ・襖は日焼けや経年劣化による色あせがみられる場合は張替えること。
	カーテンレール	・既設のカーテンレールに作動不良又は破損等がある場合は修繕等を行うこと。 ・和室又は洋室の居室で窓にカーテンレールが取り付けられていない場合は新たに取り付けること。また、台所ガス台付近の窓にカーテンレールが取り付けられている場合は撤去すること。
	下駄箱	・壁又は床と一体の下駄箱は、戸の開閉不良がある場合は各部位の機能調整又は修繕等を行うこと。 ・壁又は床と一体となっていない下駄箱は、廃棄し、新たに下駄箱を設置しないこと。
	郵便受け	・機能確認を行い、作動不良又は破損等がある場合は調整又は修繕等を行うこと。 ・不要な郵便物及びチラシ等が残っている場合は処分すること。
電気設備関係	ブレーカー コンセント	・通電及び漏電等の有無を調査し、漏電等の危険性がある場合は修繕等を行うこと。
	照明器具	・点灯確認を行い、作動不良又は破損等がある場合は調整又は修繕等をし、電球、蛍光灯又は点灯管等が切れている場合は交換すること。 ・流し元灯のひもが汚れている場合は取替えること。
	換気扇 レンジフード	・外部のシャッター及びフードも含めて機能確認を行い、各部位に作動不良又は破損等がある場合は修繕等を行うこと。 ・換気扇のひもが汚れている場合は取替えること。
	チャイム	・機能確認を行い、作動不良又は破損等がある場合は修繕等をし、電池が切れている場合は交換すること。
	電気温水器	・配管等における漏水の有無を調査し、漏水がある場合は修繕等を行うこと。 ・機能確認を行い、作動不良又は破損等がある場合は修繕等を行うこと。
	I H クッキングヒーター	・機能確認を行い、作動不良又は破損等がある場合は修繕等を行うこと。
ガス設備関係	ガス配管 ガスコック	・ガス漏れ等の有無を調査し、ガス漏れの危険性がある場合は修繕等を行うこと。 ・埋設管のガス漏れ箇所の特定が困難な場合や修繕等が困難な場合は、新たにガス管を露出配管で敷設する等の処置をとること。 ・ガスコックに清掃で対応困難な油污れ等がある場合又は劣化により損傷が激しい場合等は取替えること。

項目		清掃・修繕の取扱
ガス設備関係	給湯器	・漏水の有無を調査し、漏水がある場合は修繕等を行うこと。 ・機能確認を行い、作動不良又は破損等がある場合は修繕等を行うこと。
	風呂釜及び浴槽	・機能確認を行い、作動不良又は破損等がある場合は修繕等を行うこと。
	ビルトインガスコンロ	・機能確認を行い、作動不良又は破損等がある場合は修繕等を行うこと。 ・グリル内の清掃は入念に行うこと。
給排水衛生設備関係	給水・給湯管 排水管	・漏水の有無を調査し、漏水がある場合は修繕等を行うこと。
	水栓器具	・漏水の有無を調査し、漏水がある場合は修繕等を行うこと。 ・漏水がない場合であっても、原則としてパッキン類は交換すること（直近に水栓器具又はパッキン類の交換をしていることが明らかな場合は除く）。
	流し台	・漏水の有無を調査し、漏水がある場合は修繕等を行うこと。 ・排水詰まりの有無を調査し、排水詰まりがある場合は原因となる異物等の除去又は設備の修繕等を行うこと。 ・流し台下部の引き出し及び収納の戸の開閉不良がある場合は機能調整又は修繕等を行うこと。
	洗濯機パン	・ひび割れの有無等を確認し、漏水の恐れがある場合は取替を行うこと。 ・排水詰まりの有無を調査し、排水詰まりがある場合は原因となる異物等の除去又は設備の修繕等を行うこと。
	洗面台	・漏水の有無を調査し、漏水がある場合は修繕等を行うこと。 ・排水詰まりの有無を調査し、排水詰まりがある場合は原因となる異物等の除去又は設備の修繕等を行うこと。 ・洗面台下部の収納の戸の開閉不良がある場合は機能調整又は修繕等を行うこと。
その他	便器 ロータンク	・漏水の有無を調査し、漏水がある場合は修繕等を行うこと。 ・漏水がない場合であっても、原則としてパッキン類の交換を行うこと。ただし、直近に水栓器具又はパッキン類の交換をしていることが明らかな場合は除く。 ・排水詰まりの有無を調査し、排水詰まりがある場合は原因となる異物等の除去又は設備の修繕等を行うこと。 ・ロータンク内のボールタップ等による止水不良の有無を調査し、止水不良等の不具合がある場合は、ロータンク内の部品の交換を行うこと。
	隔て板	・ベランダの隔て板に破れ等の破損がある場合は取替えること。
	避難はしご 感知器	・原則として消防設備等の点検結果に基づいて速やかに必要な修繕等をするものであるが、入居者の都合等により必要な修繕等ができていない場合は修繕等を行うこと。
	火災警報器	・電池切れ等で作動不良がある場合は交換すること。 ・今後入居者を募集する予定がない住宅の場合、撤去及び処分すること。

項目		清掃・修繕の取扱
その他	ストックハウス	・戸の開閉不良がある場合は各部位の機能調整又は修繕等を行うこと。 ・鍵の開け閉めが困難な場合は鍵の交換を行うこと。
	白蟻	・白蟻による被害がある場合は修繕等とあわせて白蟻の駆除を行うこと
	庭 (入居者占有部)	・樹木の剪定及び除草を行うこと。 ・隣の住戸との境にあるフェンス等が破損している場合は修繕等を行うこと。