門真市営住宅修繕・維持管理負担区分取扱基準

第１　目的

　　　この基準は、日常的な修繕・維持管理について市が負担する項目と入居者が負担する項目を明確に定め、修繕・維持管理負担の適正な執行を図ることを目的とする。

第２　この基準の対象

　　　この基準の対象は、大阪府より移管を受けた旧府営住宅とする。

第３　市営住宅修繕・維持管理負担区分表〔一般〕（破損は原因者負担）

　　　＜建築一般＞

　　　１　屋内部分

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 番号 | 修繕・維持管理内容 | 負担区分 | | 備　　　　　考 |
| 市 | 入居者 |  |
| １ | 柱・鴨居・敷居修繕 | ○ |  |  |
| ２ | 天井修繕 |  | ○ | プラスターの剥落のおそれがあるもの及び天井さがりは市負担 |
| ３ | 床さがり修繕 | ○ |  | 表面材の補修は入居者負担 |
| ４ | 壁塗替 |  | ○ |  |
| ５ | 壁クロス貼替 |  | ○ |  |
| ６ | 出入口建具枠修繕 | ○ |  |  |
| ７ | 押入棚・台所棚修繕 |  | ○ |  |
| ８ | 木製外部建具修繕 | ○ |  | 自然腐朽のみ |
| ９ | 鋼製外部建具修繕 | ○ |  | 吊元下りを含む。ドアスコープ・ドアガード・用心鎖・郵便受けは除く |
| １０ | 浴室扉修繕 | ○ |  | 木製は、自然腐朽に限る |
| １１ | 集合郵便受修繕 | ○ |  |  |
| １２ | 建具金物（錠を含む） |  | ○ | 突出し窓・内倒し窓等丁番の破損により建具の落下のおそれがあるものは市負担 |
| １３ | 室内扉・引戸・襖・手摺り修繕 |  | ○ |  |
| １４ | 障子修繕 |  | ○ |  |
| １５ | ガラス入替 |  | ○ | 老朽によるガラス押えの取替は市負担 |
| １６ | 畳修繕 |  | ○ |  |
| １７ | カーテンレール修繕 |  | ○ |  |
| １８ | コンロ台・流し台・吊戸棚修繕 |  | ○ |  |
| １９ | ステンレス流しの漏水修繕 | ○ |  |  |
| ２０ | 物干金物・クーラー支持金物修繕 | ○ |  |  |
| ２１ | ベランダ手摺修繕 | ○ |  | 計画修繕以外での塗装は入居者負担 |
| ２２ | ベランダ間仕切板修繕 | ○ |  | 災害時・訓練時の破壊に限る |
| ２３ | 日除けテント修繕 | ○ |  |  |
| ２４ | ベランダ床漏水修繕 | ○ |  |  |
| ２５ | 牛乳受（ＰＳドア付） |  | ○ |  |
| ２６ | 洗濯槽・防水パン・コーキング修繕 | ○ |  |  |
| ２７ | 各種スリーブキャップ修繕 |  | ○ |  |

　　　２　建物外部廻りおよび屋外付帯設備

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 番号 | 修繕・維持管理内容 | 負担区分 | | 備　　　　　考 |
| 市 | 入居者 |
| ５０ | 屋根雨漏り修繕 | ○ |  |  |
| ５１ | 壁面雨漏り修繕 | ○ |  |  |
| ５２ | 屋上物干・フェンス修繕 | ○ |  |  |
| ５３ | 階段・廊下及び手摺修繕 | ○ |  |  |
| ５４ | 屋上天蓋修繕・錠取替 | ○ |  | トップライト・フード含む |
| ５５ | 便槽修繕（木造・簡耐造） | ○ |  |  |
| ５６ | 便槽臭突（木造・簡耐造） | ○ |  | ベンチレーターは入居者負担 |
| ５７ | ダストシュート修繕 | ○ |  |  |
| ５８ | 建物雨水排水管つまり |  | ○ |  |
| ５９ | 建物雨水排水管修繕 | ○ |  |  |
| ６０ | 屋外雨水排水管つまり |  | ○ |  |
| ６１ | 屋外雨水排水管修繕 | ○ |  |  |
| ６２ | 屋外雨水排水会所修繕（蓋含む） | ○ |  | 会所の泥上げ及び処分は入居者負担 |
| ６３ | 舗装・側溝修繕（溝蓋含む） | ○ |  |  |
| ６４ | 団地内共用柵修繕 | ○ |  |  |
| ６５ | 砂場砂補充 | ○ | ○ | 1/2は市負担（入替時の処分費含む）  補充後一年以内は補充せず |
| ６６ | 屋外遊具修繕 | ○ |  |  |
| ６７ | 樹木の手入れ |  | ○ | 危険樹木の枝払い等は市負担 |
| ６８ | 除草 |  | ○ | 法面（平均勾配が30度以上でかつ,高さが３ｍを超えるもの）は、市負担 |
| ６９ | 藤棚修繕 | ○ |  |  |
| ７０ | 団地内ベンチ修繕 | ○ |  |  |
| ７１ | 自転車置場修繕（市設置） | ○ |  |  |
| ７２ | 共用部建具修繕 | ○ |  |  |
| ７３ | 共用部ガラス入替 |  | ○ | 老朽によるガラス押えの取替は市負担 |
| ７４ | 共用部手摺り修繕 | ○ |  |  |
| ７５ | 害虫駆除 |  | ○ | 特に危険性が高いもののみ市負担 |

　　　＜設備一般＞

　　　１　電気設備

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 番号 | 修繕・維持管理内容 | 負担区分 | | 備　　　　　考 |
| 市 | 入居者 |
| 100 | 幹線ナイフスイッチ  ヒューズ・ブレーカー | ○ |  | 引込盤及び分電盤を含む |
| 101 | 各戸ブレーカー及びヒューズ |  | ○ |  |
| 102 | 電線取替 | ○ |  |  |
| 103 | 各戸スイッチ・プレート  　　コンセント・プレート |  | ○ |  |
| 104 | 各戸照明器具・球切れ |  | ○ | 市設置のもので自然腐蝕は市負担 |
| 105 | 各戸キーソケット及びローゼット |  | ○ |  |
| 106 | 換気扇・天井扇・レンジフード |  | ○ | 清掃を含む |
| 107 | テレビ共同受信アンテナ | ○ |  | 市で設置したもの |
| 108 | テレビ用端子 |  | ○ | 直列ユニット方式の場合は市負担 |
| 109 | 階段灯・廊下灯・外灯の球切  れ・同カバー取替 |  | ○ |  |
| 110 | 階段灯・廊下灯・外灯の金属  部腐蝕 | ○ |  |  |
| 111 | 共用灯のスイッチ・プレート |  | ○ |  |
| 112 | 自動点滅器 | ○ |  |  |
| 113 | 外灯ポール取替 | ○ |  | 腐食等危険性のあるもの |
| 114 | インターホン |  | ○ |  |
| 115 | 非常用ブザー |  | ○ |  |

　　　２　昇降機（エレベーター）設備

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 番号 | 修繕・維持管理内容 | 負担区分 | | 備　　　　　考 |
| 市 | 入居者 |
| 150 | カゴ内の床タイル取替 | ○ |  |  |
| 151 | 扉網入りガラス |  | ○ |  |
| 152 | カゴ内操作盤のキースイッチ取替 | ○ |  |  |
| 153 | 乗場扉上部の手動扉開放錠 | ○ |  |  |
| 154 | 非常停止ボタンのカバー取替 |  | ○ | 非常警報も含む |
| 155 | 乗場及びカゴ内の押ボタン類取替 |  | ○ |  |

　　　２　昇降機（エレベーター）設備

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 番号 | 修繕・維持管理内容 | 負担区分 | | 備　　　　　考 |
| 市 | 入居者 |
| 156 | 天井扇修繕 | ○ |  |  |
| 157 | カゴ内蛍光灯カバー破損取替 |  | ○ | 紛失による修繕も含む |
| 158 | カゴ内非常灯カバー破損取替 |  | ○ | 紛失による修繕も含む |

　　　※　各表示ランプ及びカゴ内蛍光灯・非常灯の球切れについては、維持管理業務の一つとして共益費の徴収対象となっております。

　　　３　ガス設備

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 番号 | 修繕・維持管理内容 | 負担区分 | | 備　　　　　考 |
| 市 | 入居者 |
| 200 | ガス管修繕 | ○ |  |  |
| 201 | ガスコック及び附属品 |  | ○ |  |
| 202 | ガス給湯器（市設置） | ○ |  | コントローラーについては入居者負担 |

　　　４　消防用設備（住宅用火災警報器を除き日常の管理は自治会）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 番号 | 修繕・維持管理内容 | 負担区分 | | 備　　　　　考 |
| 市 | 入居者 |
| 250 | 消火器 | ○ |  | 紛失等は自治会負担 |
| 251 | 自動火災報知設備 | ○ |  |  |
| 252 | 非常警報ベル及び押ボタン | ○ |  |  |
| 253 | 非常コンセント（消防隊専用） | ○ |  |  |
| 254 | 連結送水口（消防隊専用） | ○ |  |  |
| 255 | 放水口（消防隊専用） | ○ |  |  |
| 256 | 消火栓（屋内外） | ○ |  |  |
| 257 | 避難口誘導灯・非常出口灯 | ○ |  | 球切れ・カバーも市負担 |
| 258 | 住宅用火災警報器 | ○ |  | 電池交換も市負担、点検・紛失等は入居者負担 |

　　　　１．対象の設備は市の所有のもの。

　　　　２．消防法による点検の結果、修繕を要する場合は管理上市負担で行う。

　　　５　給排水衛生設備（屋内）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 番号 | 修繕・維持管理内容 | 負担区分 | | 備　　　　　考 |
| 市 | 入居者 |
| 300 | 各種水栓類修繕取替 |  | ○ |  |
| 301 | 各種水栓パッキン取替 |  | ○ |  |

　　　５　給排水衛生設備（屋内）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 番号 | 修繕・維持管理内容 | 負担区分 | | 備　　　　　考 |
| 市 | 入居者 |
| 302 | フラッシュバルブ修繕取替 |  | ○ |  |
| 303 | フラッシュバルブパッキン取替 |  | ○ |  |
| 304 | 洋式便器床フランジ及び排水  鉛管漏水修繕 | ○ |  |  |
| 305 | 便器洗浄管漏水修繕 |  | ○ | いんぺい部は市負担 |
| 306 | 便器排水管漏水修繕 | ○ |  |  |
| 307 | 便器排水管つまり |  | ○ |  |
| 308 | 浴室・流し・洗濯槽（防水パ  ン）・手洗（洗面）器の排水  金物取替 |  | ○ | 排水金物（目皿・ゴム栓・わん等） |
| 309 | 浴室・流し・洗濯槽（防水パ  ン）・手洗（洗面）器の排水  管つまり |  | ○ |  |
| 310 | 浴室・流し・洗濯槽（防水パ  ン）・手洗（洗面）器の排水  管取替 | ○ |  |  |
| 311 | 汚水、雑排水管修繕取替 | ○ |  |  |
| 312 | 給水管修繕取替 | ○ |  |  |
| 313 | 衛生陶器（便器・タンク・洗面器）取替 |  | ○ | 洗面キャビネット含む |
| 314 | 手洗(洗面)トラップ取替 | ○ |  |  |
| 315 | 流しトラップ取替 |  | ○ | 鋼製トラップ（パッキン含む）は市負担 |
| 316 | 防水パン・洗濯槽のトラップ取替 | ○ |  |  |
| 317 | 各種トラップパッキン取替 |  | ○ |  |
| 318 | ペーパーホルダー取替 |  | ○ |  |
| 319 | ロータンクの内部金物及びパ  ッキン取替 |  | ○ | （レバー含む） |
| 320 | 浴槽・排水栓等 |  | ○ | フタ・鎖含む |
| 321 | 電気温水器（市設置） | ○ |  | コントローラーについては入居者負担 |
| 322 | シャワーセット |  | ○ |  |
| 323 | 混合水栓 |  | ○ | パッキン及びカートリッジの取替含む |

　　　６　給排水衛生設備（屋外）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 番号 | 修繕・維持管理内容 | 負担区分 | | 備　　　　　考 |
| 市 | 入居者 |
| 350 | 共用栓及びパッキン取替 |  | ○ |  |
| 351 | 給水管漏水修繕 | ○ |  | 市の給水管 |
| 352 | 汚水管・雑排水管破損修繕 | ○ |  |  |
| 353 | 汚水管・雑排水管つまり |  | ○ | 木の根、勾配不良、管破損によるつまりは市負担 |
| 354 | 各種弁類修繕取替 | ○ |  | 市の各種弁類 |
| 355 | 止水栓修繕 | ○ |  | 市の止水栓 |

　　　７　給排水衛生設備（共同施設）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 番号 | 修繕・維持管理内容 | 負担区分 | | 備　　　　　考 |
| 市 | 入居者 |
| 400 | 給水塔修繕一般 | ○ |  |  |
| 401 | 浄化槽修繕一般 | ○ |  |  |
| 402 | 受水槽方式による差水 |  | ○ | 親メーターと子メーターとの使用水量の差が５％を超える場合は市負担 |
| [その他]  集会所の修繕については、主要構造部分の修繕は市負担とし、その他は入居者負担とする。 | | | | |