

参考資料1 修繕費負担区分表

修 繕 内 容	負担区分		備 考
	市	入居者	
● 建 築 関 係			
1. 壁			
(1) 外 壁	○		
(2) 下地材等	○		胴縁, 合板, 断熱材, 幅木等
(3) 内壁の塗装, クロス張替え プリント合板表面キズ等		○	
(4) ベランダ, 隣戸の隔て板 (パーティション)	○		
(5) ベランダ手摺	○		石綿板, アミ入ガラスを含む
2. 天 井			
(1) 下地材等	○		野縁, 吊木, 石膏ボード, 合板, 廻り縁等
(2) 塗装, クロス		○	
(3) パーライト, ヒル石等吹きつけ	○		
(4) めくれ, 腐り, 虫食いの粉落ち	○		被害部分張替え 結露によるものは入居者負担
(5) 打ち放し面コンクリートの剥離	○		
(6) 風呂ガラスウール天井のカビ・剥がれ	○		※結露によるカビは入居者負担
3. 床			
(1) 下地材等	○		束, 土台, 大引き, 根太, 床板, 畳寄せ等
(2) 仕上材		○	塗装・P タイル, クッションフロア, ニードルパンチ木製床等
4. 建 具			
(1) 敷居, 鴨居, 枠	○		
(2) 鋼製, アルミ製, ステンレス製	○		アミ戸は入居者負担
(3) 同上金物類及び戸当たりゴム		○	玄関錠, ドアクローザ, ストッパー, ドア ポスト, ドアチェーン, ドアスコープ, クレセ ント, 把手, ハンドル錠, 玄関扉の丁番

修繕内容	負担区分		備考
	市	入居者	
(4) 木製		○	外部建物（物置）は、市負担
(5) 同上 金物類		○	錠前, 蝶番, 戸車, レール, 把手 フラッターロック
(6) 風呂扉	○		腐り部分修繕（風呂壁腐蝕部分）
(7) 風呂敷居	○		
(8) 便所扉		○	風呂を通り便所に行く住宅は市負担 北区（大池の一部, 桜の宮の一部）
(9) ガラス		○	緊急（警察, 消防, 介護等）・風水害, 地震等自然災害は市負担
(10) 襖, 障子		○	
(11) アコーディオンカーテン		○	車椅子住宅の風呂は市負担
5. 畳			
(1) 表替え, 裏返し		○	
(2) 畳床	○		改善工事による
6. 鉄部・金物類			
(1) 物干し金物	○		
(2) 手すり, 面格子	○		手摺ガラスの区分, 住宅内の手すりは入居者負担
(3) ノンスリップ	○		
(4) 落下防止庇	○		
(5) 避難設備	○		
(6) 屋上フェンス	○		
(7) 屋上ハッチ, タラップ	○		
(8) 床下換気口, 外部ガラリ	○		
(9) メーターBOX	○		
(10) パイプシャフトドア	○		
(11) 換気口内部レジスター		○	
7. 造作・備品類			
(1) 押入	○		
(2) 流し台, コンロ台		○	シンクの水漏れは市負担

修繕内容	負担区分		備考
	市	入居者	
(3) 戸棚, 下足箱, ハンガーボード		○	
(4) 集合郵便受け箱		○	小修繕及び投入口の盗難防止策は入居者負担 ただし, 掛金, 丁番, フタの欠損等により機能しない場合は, 市負担
(5) 室名板		○	
(6) カーテンレール		○	
(7) スノコ		○	北区(桜ノ宮, 大池住宅の一部)
8. 雨水排水管・とゆ			
(1) 破損, 継手不良	○		
(2) 屋上, 屋根排水不良	○		共用部分
(3) 廊下, 階段排水つまり	○		共用部分
(4) ベランダ排水管, ドレインのつまり・掃除		○	共用・専用部分
9. 塗装			
(1) 専用部分		○	鉄部の雨がかり部分は改善工事により行う
(2) 共用部分	○		原則として改善工事により行う
10. 雨漏り・水漏れ			
(1) 屋上, 屋根	○		
(2) ベランダ	○		
(3) 廊下, 階段	○		
(4) 外壁	○		
(5) 風呂	○		浴槽, 釜の脱着を含む。入居者模様替分の復旧はしない。
(6) 玄関, 便所	○		床は防水していないので水洗いをしないでください 個人に起因する水損は個人負担

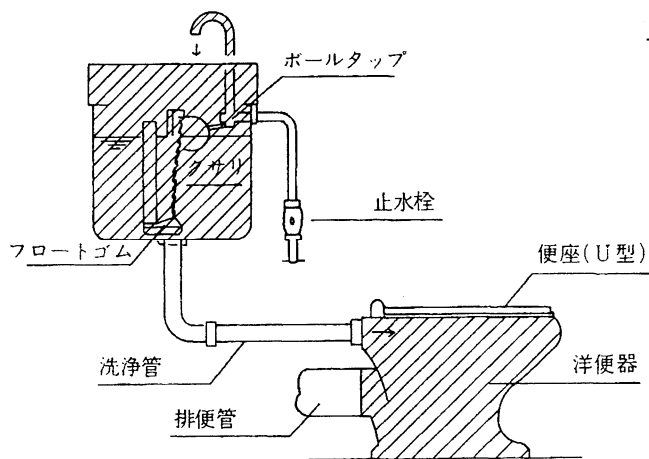
修繕内容	負担区分		備考
	市	入居者	
11. 水損被害			
(1) 水損による被害部分の修繕 天井, 壁, 畳, 襖等	○		こぼし水等入居者の過失によるものは 個人負担となります。
(2) 動産の被害		○	
12. 結露対策			外気に面する壁に断熱材が入っていない又は断熱材が浮いている寝室 (和室・洋室)を対象とする 断熱材の入っている場合は, 全部個人負担
(1) 壁の腐食	○		外気に面する壁の結露対策(断熱材の 取付又は浮き補修)を行う
(2) 天井の腐食	○		結露の影響による被害箇所の修繕
(3) 床材の腐食	○		
(4) 畳の腐り	○		新替は1枚単位とする。
注) すでに結露対策をおこなっている住宅等での被害箇所は, 入居者の負担によって修理を行 ってください。			
13. 害虫駆除等			
(1) 屋内(シロアリ)		○	建築本体の被害箇所の修繕は市負担
(2) 屋外		○	被害箇所の枝払いは市負担で行う
(3) アリガタバチ, スズメバチ, アシナガバチ等	○		危害を及ぼす危険性のある害虫
(4) 鳩避け網, 糞の掃除		○	

修繕内容	負担区分		備考
	市	入居者	
●外構関係			
14. 屋外部分			
(1) 道路舗装, 敷地の陥没, 沈下	○		車輛の乗り入れによるものを除く
(2) 外柵, フェンス	○		故意的な破損は入居者負担
(3) 共用部分の南京錠	○		ただしキーの複製・補充は入居者負担
(4) 車止め, バリカー, チェーン	○		
(5) 法面, 擁壁	○		
(6) 案内板, 掲示板	○		
(7) ダストコンテナ, ゴミ置き場	○		
(8) 専用庭の木製門, 柱, 柵		○	
(9) 遊具, ベンチ	○		
(10) ゴミかご	○		
(11) 日除パーゴラ, 藤棚	○		
15. 側溝等			
(1) 側溝, 会所の掃除		○	暗きょ等で入居者が掃除できない箇所及び土砂の処分は市負担
(2) 側溝, 会所及び蓋の修繕	○		
(3) 側溝, 会所の蓋新設	○		
16. 植木			
(1) 枝払い		○	高木で(外灯・電線に)支障がある場合, 法面等で危険な箇所は市負担
(2) 枯木の撤去	○		原則として補充はしない
(3) 支柱	○		
(4) 草刈り		○	危険な箇所は年一回, 市負担で行う
(5) 草刈り後の発生材の処分		○	
17. 原材料			
(1) 砂場の砂	○		砂の補充のみ
(2) まさ土	○		車輛の乗り入れによるものを除く

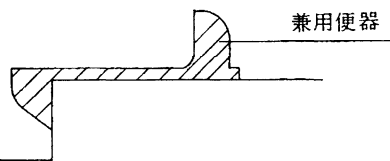
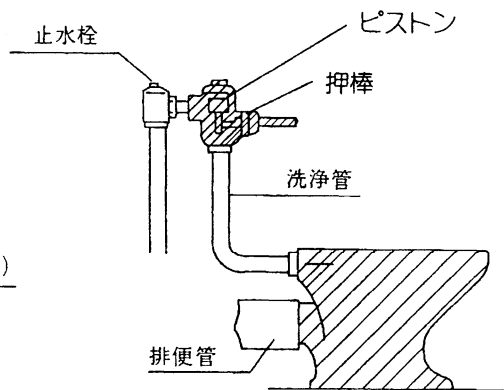
修繕内容	負担区分		備考
	市	入居者	
●各住戸内設備関係			
19. 給水設備			
(1) 給水管の修繕	○		漏水, 出水不良, 支持不良
(2) 水栓の修繕・取替		○	
(3) 水栓の止水不良		○	ケレップ, パッキンの取替
(4) メーター付近の漏水	○		メーター本体は最寄りの水道局各センターへ
(5) メーター止水栓, バルブの修繕	○		
(6) メーター, バルブ BOX の修繕	○		
(7) 防露保温	○		
(8) 水道漏水料金		○	
20. 排水通気設備			
(1) 排水, 通気管の修繕	○		
(2) 流し, 風呂, 洗濯トラップの修繕・取替	○		目皿, 受皿, ワン, 洗濯トラップゴムパッキンは入居者負担
(3) 手洗, 洗面器のトラップの修繕・取替	○		クサリ, ゴム栓は入居者負担
(4) 排水管(専用部)のつまり		○	
(5) 洗濯パンの修繕・取替	○		

修 繕 内 容	負担区分		備 考
	市	入居者	
21. 衛生設備			
(1) 陶器の破損・修繕・取替		○	便器, タンク, 手洗器, 洗面器等
(2) 陶器ぐらつきの修繕	○		取付直し
(3) 便座の修繕・取替		○	取付直し入居者負担
(4) ロー・ハイタンク内の部品		○	ボールタップ, フロートゴム等
(5) フラッシュバルブ内の部品		○	押棒, ピストン弁等
(6) フラッシュバルブ本体の取替	○		内部部品は入居者負担
(7) 便器の水が止まらない		○	
(8) 洗浄水出水不良		○	内部部品以外の原因は市負担
(9) 給水, 洗浄, 排便管の修繕	○		漏水, ロータンク給水不良
(10) 止水栓の修繕・取替	○		
(11) ペーパーホルダー		○	ぐらつきの修繕市負担
(12) 便器廻りの漏水			下図の通り

A ロータンク型



B フラッシュ型



//////////部分は
入居者負担となります。

修 繕 内 容	負担区分		備 考
	市	入居者	
22. 風呂設備			
(1) 風呂釜, 浴槽の取替	○		ただし, 56年度建設以降の住宅及び
(2) 風呂釜, 浴槽の修繕		○	車椅子・身障・老人住宅
(3) 浴槽の蓋		○	
(4) 給湯器の取替	○		市設置分に限る
(5) 給湯器の修繕		○	
(6) 風呂釜のカバー	○		廊下設置外釜式の市設置分に限る
(7) シャワー装置の修繕		○	サーモスタットを含む
23. ガス設備			
(1) ガス管	○		
(2) コック類		○	回りにくい・固い・取替を含む
(3) 簡易ガス警報器の修繕		○	
24. 電気設備			
(1) 分電盤	○		盤, ブレーカー
(2) 屋内配管, 配線	○		レースウェイ (E材)
(3) コンセント		○	コンセント本体, プレート
(4) スイッチ		○	スイッチ本体, プレート
(5) 照明器具		○	本体, カバー, ランプ
(6) 天井引掛シーリング (ローゼット)		○	コードペンダントの交換は市負担
(7) 換気扇		○	台所・浴室・便所
(8) レンジファン		○	本体の取替は市負担
(9) チャイム		○	本体スイッチ, 配線電池
(10) 緊急自動通報装置 (あんしんS等)	○		通報のための登録と設定および電池の交換は入居者負担
(11) 騒音対策用クーラーおよび空調換気扇		○	
(12) ミラーキャビネット		○	
(13) 非常警報	○		押ボタン関連は入居者負担
(14) 屋内の煙感知器	○		バルサンなどをたく場合, 感知器が誤作動しないように注意して下さい。(入居者責任による破損等は入居者負担)

修繕内容	負担区分		備考
	市	入居者	
●共用設備関係			
25. 給水設備			
(1) 給水管の修繕	○		
(2) 防露保温	○		
(3) 散水栓の修繕・取替	○		ただし、止水キーの補充は入居者負担
(4) 受水槽，高架水槽，給水塔	○		
(5) 給排水ポンプ	○		
(6) ポンプ制御盤	○		
(7) 警報盤	○		
(8) 受水槽，ポンプ室灯	○		球替え市負担
(9) 水道漏水料金	○		
26. 排水通気設備			
(1) 排水・通気管の修繕	○		会所，マンホールを含む
(2) 屋内排水管のつまり	○		専用管は入居者負担
(3) 屋外排水管，会所のつまり	○		汚水，雑排水管等
(4) 流し排水管の定期清掃	○		ただし，専用部分の枝管の清掃は入居者負担
27. ガス設備			
(1) ガス管	○		
28. 電気設備			
(1) 受変電設備	○		
(2) 配電設備	○		配電盤，配線，ブレーカー
(3) 避雷針	○		
29. 消防警報設備			
(1) 消火給水管	○		消火栓，連結送水口蓋 ※故意による破損は入居者負担
(2) 消火設備	○		ポンプ，呼水槽，制御盤 ※故意による破損は入居者負担
(3) 消火水槽	○		故意による破損は，入居者負担

修繕内容	負担区分		備考
	市	入居者	
(4) 消火器（市設置のもの）	○		薬液入れ替え
(5) 消火器具格納箱	○		ホース, ノズル, カバー, ランプ
(6) 自動火災報知器	○		
(7) 警報設備	○		
(8) 非常用電気設備	○		誘導灯, 照明器具, コンセント
(9) 住戸内消火設備	○		ホームスプリンクラー, レンジフード, 消火設備
30. 電話設備			
(1) 配管, 配線（共用部）	○		
(2) 端子箱	○		
(3) 各住戸内配線		○	アウトレット, ノズルプレート
31. 放送設備			
(1) 放送機器		○	マイク, アンプ, スピーカー, 配線
32. テレビ共聴設備			
(1) 共聴機器	○		住戸内配線等は入居者負担
(2) 各住戸内壁面端子, プレート		○	取替えの場合は, 東部管理センターへ相談してください。
(3) テレビ協会等の加入料・利用料		○	連絡先は下記のとおり
<p>< テレビ協会等の連絡先 ></p> <p>名谷, 学園地区, 西神地区 港 島 シルバーハイツ六甲アイランド ウエストコート9番街</p> <p>} J:COMカスタマーセンター Tel.0120-999-000</p>			

修繕内容	負担区分		備考
	市	入居者	
33. エレベーター			
(1) エレベーター設備	○		故障の場合はエレベーター会社へ
(2) 球替え	○		
34. 共用灯			
(1) 廊下, 階段, 自転車置場, ひさし, 倉庫などの照明器具	○		球替は自治会等にて実施
(2) スイッチ, 自動点滅器	○		
(3) ピロティー, 外灯の球替え	○		妻壁, ポール外灯(高所のみ) 管球は自治会等の負担
(4) 照明器具の修繕	○		
(5) 球替え		○	蛍光灯・グロー球
35. 集会所			
(1) 給排水管の修繕	○		漏水
(2) 衛生設備の修繕	○		陶器, 蛇口, 目皿, 便所
(3) ガス設備の修繕	○		ガス管, コック等
(4) クーラーの修繕	○		フィルターの清掃は入居者負担
(5) ガス器具の修繕	○		湯沸器・ガスコンロ・ガストーブ等
(6) 電気設備の修繕	○		照明器具, コンセント等
(7) 照明器具の球替え		○	蛍光灯, 電球, グロー球
(8) 排水管のつまり	○		流し, 便所, 洗面器等
(9) 水道漏水料金	○		
(10) 照明器具	○		