

# 早わかり!修繕費用の負担区分

## 山鹿市営住宅



令和4年(2022年)

山鹿市 建設部 都市計画課

## はじめに

みなさまが生活している住宅やそれに関連する施設の中で、日常の生活で修繕が必要となった場合、どうしたらよいかわからないことがあるかと思います。

みなさまに費用を負担していただく修繕、市が費用を負担する修繕、住宅使用上のご注意を場所別でまとめてあります。

修繕などが必要な場合には、この費用負担区分一覧表をご確認のうえ、山鹿市営住宅修繕受付センターにお問い合わせください。

# 目次

留意事項 .....	3
用語の解説 .....	4
山鹿市営住宅の修繕に要する費用の負担区分	
本体、建具等 .....	5~6
給排水衛生設備 .....	6~7
電気設備、ガス設備 .....	7~8
部位の説明・注意事項(部位別) .....	8~9
共同施設等の維持管理に要する費用の負担区分 .....	10~11
修繕のご相談 .....	12

## 留意事項

- ① 入居後3か月以内に修繕(⑤の場合を除く)が必要となった場合は市負担とします。
- ② 市負担による本体の取替えは、原則、機能不能の場合に限り適用します。
- ③ 住宅の使用に支障のない範囲の汚破損・変色・損耗は入居者負担です。
- ④ 住宅返還に伴う退去立会時の査定において、部屋の状態が著しく悪ければ、原状回復費用の全額が入居者負担となります。  
(例:タバコのヤニ汚れ、設備・建具の破損・・・)
- ⑤ 費用負担区分が市負担である場合でも、入居者の故意・過失や、通常の使用方法ではない使い方をして起こる汚損・破損等の修繕は入居者負担です。
- ⑥ 市負担となるものは市設置のものに限ります。
- ⑦ 住戸内の建具・付帯設備等の日常のお手入れ(簡単な手入れ、ビス・ネジ締め、油差し、調整・清掃)、電球や水栓のパッキン取替等の小規模な修繕、入居者様が設置した設備・機器等の修繕及び修繕の実施に伴って家具の移動が必要となった場合の移動作業や費用は入居者負担です。

市営住宅は、公費で建設された山鹿市民の大切な財産です。

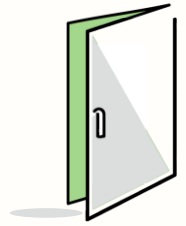
入居者は、市営住宅を正常な状態で使用・維持する義務があります。

市営住宅は、大切に使いましょう。

## 用語の解説

- 修繕・・・劣化や不具合が発生しているものに対して、問題部分の性能や機能を支障なく利用できる状態にまで回復させること。
- 交換、更新・・・そのものを新しく取り替えること。
- はく離・・・はがれて離れること。
- 汚損・・・汚れていること。または、汚して傷つけること。
- 腐食・・・くさって形がくずれること。また、くさって機能不能となる場合。
- 開閉不良・・・開け閉めしにくい状態。
- 機能不能・・・本来の性質を失う状態。
- 漏水・・・水が外部へもれだすこと。
- 処分・・・廃棄など基準に沿った処理をすること。
- 維持管理・・・そのものの機能や品質が損なわれないように管理すること。
- 保守管理・・・計画的な点検や修繕を行うことにより、安全で安定的な稼働ができるようにすること。
- 運営管理・・・不都合なく本来の目的に沿った活用ができるようにすること。

# 山鹿市営住宅の修繕に要する費用の負担区分



専有部分についてだよ!

## 本体、建具等の修繕

項目	負担区分		備考
	市	入居者	
① 建物本体の修繕	○		柱・屋根等の主要構造部
② 床仕上材の修繕又は張替		○	フローリング・塩ビシート・Pタイル・ノンスリップ等
③ 床下地材の修繕	○		大引(おおびき)・根太(ねだ)・仕上ベニヤ・畳下地材
④ 壁仕上材の修繕又は張替		○	塗装、左官仕上、クロス、化粧ボード、化粧合板
⑤ 壁下地材の修繕	○		内装パネル・間柱(まばしら)
⑥ 天井仕上材の修繕又は張替		○	塗装・左官仕上・クロス・化粧ボード・化粧合板
⑦ 天井下地材の修繕	○		ボード類
⑧ 畳床の修繕	○		
⑨ 畳の表替又は取替		○	
⑩ 鋼製建具(玄関ドア・アルミサッシ等)の修繕		○	蝶番(ちょうつがい)・戸車(とぐるま)は市負担 網戸を除く本体の取替は市負担
⑪ 玄関鍵の紛失等によるシリンダーの取替		○	紛失や室内への鍵の詰め込みによる開錠及び 安否確認の為、シリンダー破錠をした場合は入 居者負担
⑫ <u>ドアクローザー</u> の調整		○	本体の取替は市負担
⑬ ガラスの修繕又は取替		○	ゴムパッキン含む
⑭ 網戸の修繕又は張替		○	本体の取替含む
⑮ 室内扉・引き戸の修繕		○	本体の取替は市負担
⑯ 襖(ふすま)・障子(しょうじ)の修繕又は張替		○	本体の取替含む
⑰ 流し台・ガス台・吊戸棚の修繕		○	本体の取替は市負担(腐食による漏水の場合)
⑱ 水切り台の修繕又は取替	○		
⑲ 水切り棚の修繕又は取替		○	
⑳ 給排気口の修繕又は取替	○		フィルター等の維持管理は入居者負担
㉑ <u>点検口</u> の修繕又は取替	○		
㉒ 物干しの修繕又は取替		○	支持金物は市負担
㉓ カーテンレールの修繕又は取替		○	
㉔ <u>アコーディオンカーテン</u> の修繕 又は取替		○	

項目	負担区分		備考
	市	入居者	
②⑤ 室名札の修繕又は取替		○	プラスチックカバー含む
②⑥ 集合郵便受けの修繕又は取替	○		
②⑦ <u>バルコニーの戸境壁</u> (こざかいへき)の修繕又は取替	○		災害、訓練時の破損に限る
②⑧ 手すりの修繕又は取替	○		福祉用
②⑨ 補助いすの修繕又は取替		○	プラスチックカバー含む
③⑩ <u>エアコン用スリーブキャップ</u> の取替		○	
③⑪ 牛乳受の修繕又は取替		○	
③⑫ ハンガーパイプの修繕又は取替		○	
③⑬ 下駄箱の修繕又は取替		○	
③⑭ 押入棚・物入棚の修繕又は取替		○	
③⑮ 各種コーキング・防水層の取替	○		漏水の恐れのあるものに限る

## 給水衛生設備等の修繕

項目	負担区分		備考
	市	入居者	
① <u>給水管</u> の修繕	○		
② <u>メーターバルブ・ボックス</u> の修繕	○		
③ <u>給水栓</u> の修繕		○	混合水栓含む(パッキン・コマ・カートリッジ等) 本体の取替は市負担
④ 止水栓の修繕又は取替	○		消耗品の交換含む
⑤ <u>ユニットバス</u> の修繕又は取替※		○	表面材のはく離及び汚損程度は入居者負担
⑥ <u>浴槽</u> の修繕又は取替※		○	表面材のはく離及び汚損程度は入居者負担
⑦ 浴室の付属品の修繕又は取替		○	棚・タオル掛け・鏡・浴槽のふた等
⑧ <u>防水パン</u> (浴室・洗濯用)の修繕又は取替	○		表面材のはく離及び汚損程度は入居者負担
⑨ <u>洗濯排水用差込み口</u> の取替		○	排水エルボ
⑩ <u>便器・ロータンク</u> の修繕又は取替	○		陶器部に限る(取付金物含む) 物の落下等で破損した場合は入居者負担
⑪ <u>ロータンクの内部部材</u> の取替		○	パッキン・ボールタップ・フロートバルブ・ハンドルレバー等
⑫ <u>洗浄管・スパット・密結パッキン・取付ボルト</u> の取替	○		
⑬ <u>フラッシュバルブ</u> の修繕		○	本体の取替は市負担

※下線箇所は8～9ページの「部位の説明」をご参照ください。

※⑤、⑥については、市設置分を除く

項目		負担区分		備考
		市	入居者	
⑭	便座の修繕又は取替		○	
⑮	紙巻器の修繕又は取替		○	
⑯	タオル掛けの修繕又は取替		○	
⑰	洗面器・洗面化粧台の修繕又は取替	○		陶器部に限る(取付金物含む) 物の落下等で破損した場合は入居者負担
⑱	洗面器・洗面化粧台の付属品の修繕又は取替		○	ゴム栓等
⑲	洗面化粧台の上下戸棚の修繕又は取替		○	化粧鏡含む
⑳	排水管のつまり直し		○	専有部に限る(流し台・洗面・洗濯・浴室・便器) 日常清掃含む
㉑	排水管・トラップ本体の修繕又は取替	○		排水金物(目皿・ワンなど)含む 塗装程度は入居者負担
㉒	露出配管の保温材の修繕又は取替		○	塗装含む
㉓	雨水管の修繕	○		枯葉等による詰まりの清掃は入居者負担
㉔	給湯器の修繕又は取替	○		
㉕	給湯器リモコンの修繕又は取替		○	
㉖	ガス配管の修繕	○		
㉗	ガス栓の取替	○		開閉不良のグリスアップは入居者負担

## 電気設備・ガス設備の修繕

項目		負担区分		備考
		市	入居者	
①	電気配線の修繕	○		配線モール含む 露出部の塗装等は入居者負担
②	引き込み開閉盤・ボックスの修繕	○		
③	分電盤・ボックスの修繕	○		
④	照明器具の修繕		○	管球・リモコン含む 既存照明のみ本体の取替は市負担
⑤	コンセント・各種スイッチの修繕又は取替		○	電気配線ショートによる修繕は市負担
⑥	駐車施設等ゲート用リモコンの修繕又は取替		○	電池交換含む
⑦	引掛シーリングの修繕又は取替		○	

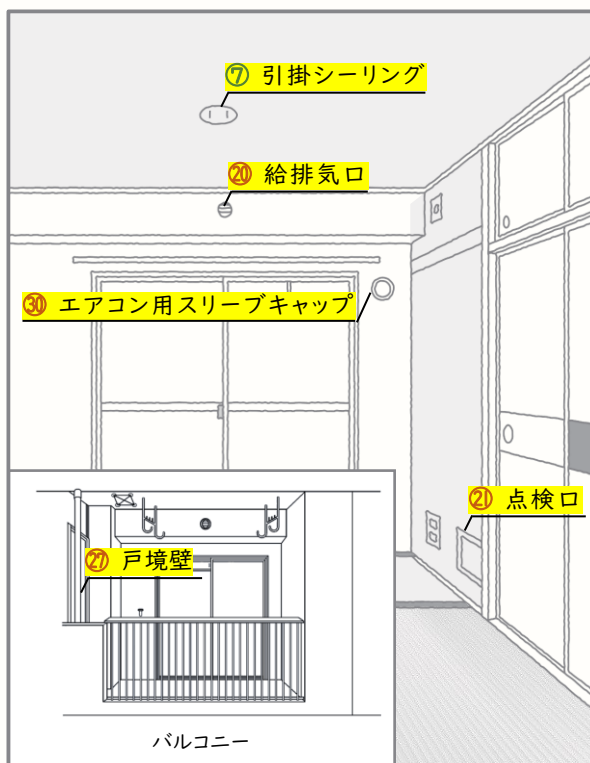
※下線箇所は8～9ページの「部位の説明」をご参照ください。



項目	負担区分		備考
	市	入居者	
⑧ 壁付け換気扇の修繕又は取替		○	清掃含む
⑨ 天井付け換気扇・シロッコファン(レンジフード)の修繕		○	清掃含む 本体の取替は市負担
⑩ テレビ端子の修繕又は取替		○	
⑪ 電話端子の修繕又は取替	○		
⑫ インターホン・チャイム・ベルの修繕又は取替		○	緊急通報機能不能に係るものは市負担
⑬ ガス警報器の修繕又は取替		○	共同住宅用自動火災報知設備と連動したものは市負担
⑭ 住宅用火災警報器の修繕又は取替	○		消防法第9条の2に規定の機器 電池交換含む
⑮ 自動火災報知設備の修繕又は取替	○		消防法施行令第21条に規定する設備

## 部位の説明・注意事項(部位別)

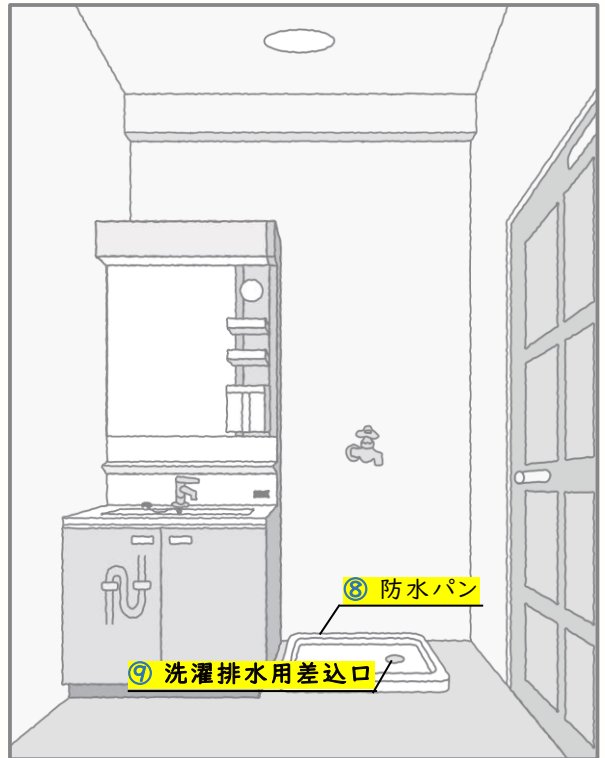
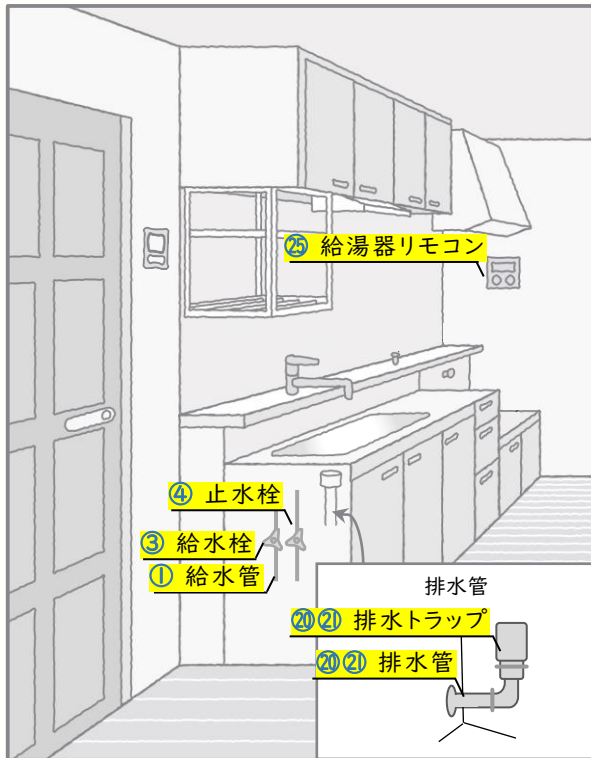
※住戸内のイラストはイメージであり、住宅または住戸型式によって記載の設備等が設置されていない場合があります。



□ 丁番やドアクローザを止めているネジがゆるんで、閉まりが悪くなることがあります。一度、ネジの部分がゆるんでいないか確認しましょう。そのときに、丁番に油をさして下さい。

□ 階段や廊下は避難するための通路になりますので、物は置かないで下さい。

□ バルコニーの戸境壁は、火災などがあつた場合の避難口です。近くに物を置かないで下さい。



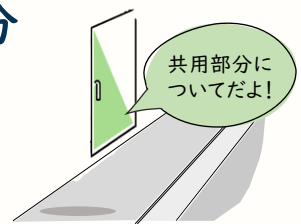
- ❑ 油を使う調理をする時は、台所の天井や壁が油煙でベトベトにならないよう特に換気に注意して下さい。退去時に汚れが著しい場合は、原状回復費用が入居者負担になる可能性があります。
- ❑ 排水口の詰まりの原因は、油と食材のカス詰まりによるものがほとんどです。こまめに掃除するようにしましょう。また、スプーンやフォークなどといった固形物を流してしまうと大規模な工事に発展してしまう恐れがあるため、落とさないよう注意して下さい。

- ❑ 洗濯機置場で起こる漏水には排水口のつまりによる漏水（排水ホースが抜けた場合等）と、水栓から接続ホースが抜ける場合の2通りがあります。いずれの場合も下階の入居者様に多大な迷惑がかかります。定期的に、排水及び水栓の接続部分の点検を行い、事故が起きないように心がけましょう。



- ❑ トイレの水が止まらない場合、タンク内部部材（ボールタップ・浮き玉、フロート弁等）が不良になっているのが原因です。修理取替が必要な場合は市負担となります。一方で、節水する為にタンク内にペットボトル等を入れる方がいます。タンクは適量の水で汚水を流すように設計されていますので、つまりの原因になるとともに、内部金物の故障の原因になります。この場合は入居者負担となります。
- ❑ 便器のつまりの原因となるのは、ティッシュペーパーやおむつなど水に溶けないものを流した場合がほとんどです。使用する際は必ずトイレットペーパーを使いましょう。
- ❑ ロータンク、便器は、結露が生じやすく（特に冬季）、結露で床が濡れていると漏水と勘違いして修繕の申込をされる方がいますが、濡れている場合は、雑巾などで拭いて様子を見て下さい。漏水の場合は1ヶ所から水がしみてきます。全体が濡れている場合のほとんどが結露と思われます。

# 共同施設等の維持管理に要する費用の負担区分



## 共同施設等の維持管理

項目	負担区分		備考
	市	入居者	
① 廊下・階段・エントランス等の清掃		○	住棟・共同施設・附属設備等全て含む 清掃用具等の消耗品購入含む
② 屋外敷地廻りの清掃		○	
③ 屋外污水管の清掃	○		会所含む
④ 屋外雨水管の清掃	○		雨樋含む
⑤ 屋外雨水会所・側溝の清掃		○	
⑥ 高木の手入れ(樹高3m以上)	○		剪定・処分・肥料補充
⑦ 中低木の手入れ(樹高3m未満)		○	生垣含む。剪定・処分・肥料補充
⑧ 樹木枯木撤去・植替え	○		処分含む
⑨ 除草		○	処分含む
⑩ 害虫の駆除		○	一部の危険性の高い害虫は市負担
⑪ 共用給水栓の修繕		○	混合栓含む(パッキン・コマ・カートリッジ等) 本体の取替は市負担
⑫ 共用灯(外灯)の修繕		○	管球含む。本体の取替は市負担
⑬ 各種共用設備の修繕 (電気・給排水衛生・換気・ガス)	○		共用給水栓・共用灯除く
⑭ 駐車施設の修繕	○		ロボットゲート・車止め含む
⑮ 駐輪施設の修繕	○		駐輪ラック含む
⑯ 屋外遊戯具の修繕	○		
⑰ 砂場砂の補充		○	
⑱ 手すり・柵・ベンチ等の修繕	○		
⑲ 舗装・会所・側溝等の修繕	○		
⑳ 内装、建具等の修繕	○		
㉑ 自家用電気工作物の保守管理	○		
㉒ 水道施設の保守管理	○		給水装置含む
㉓ 消防設備の保守管理	○		
㉔ 非常通報装置の保守管理	○		
㉕ エレベーターの保守管理	○		

## その他の維持管理

項目	負担区分		備考
	市	入居者	
① 共同施設の運営管理	○		集会所・駐車施設・駐輪施設
② 共同施設の運営管理に係る消耗品		○	
③ 机・椅子・ホワイトボード		○	更新は市負担
④ 掲示板(屋内外共)		○	更新は市負担

## 共同施設等の維持費

項目	負担区分		備考
	市	入居者	
① 共用灯の電気使用料		○	集会所含む共同施設すべて
② 共用施設の上水道使用料		○	
③ 共用施設のガス使用料		○	
④ エレベーターの電気使用料		○	
⑤ 給水装置の電気使用料		○	
⑥ 不法投棄や放置自転車の処分	○		

## 修繕についてのお問い合わせ先

山鹿市営住宅修繕受付センター

**電話 0968-44-1777**

(業務時間外は緊急受付センターに転送され、水漏れなどの緊急事案の対応を行います。)