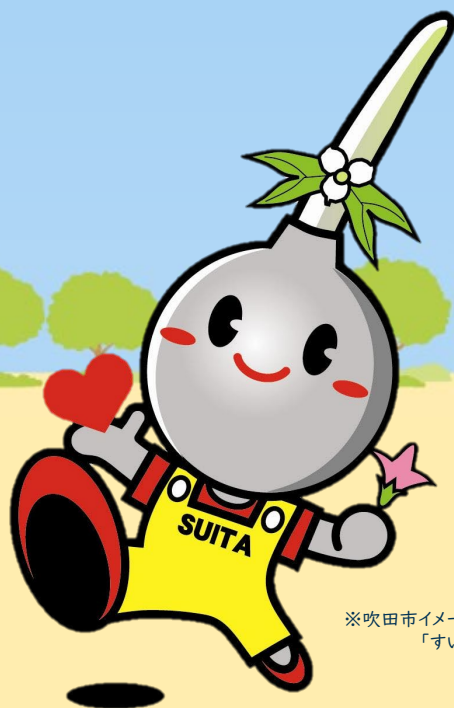


早わかり!修繕費用の負担区分

吹田市営住宅



※吹田市イメージキャラクター
「すいたん」

令和4年(2022年)4月策定

吹田市営住宅管理センター

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おもいます。

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、吹田市営住宅管理センターにお問い合わせください。

目次

りゅういじこう 留意事項	3
ようご かいせつ 用語の解説	4
すいたしえいじゅうたく しゅうぜん よう ひよう ふたんくぶん 吹田市営住宅の修繕に要する費用の負担区分	
ほんたい たてぐなど 本体、建具等	5～6
きゅうはいすいえいせいせつび 給排水衛生設備	7
でんきせつびなど せつび 電気設備等の設備	8
ぶ い せつめい ちゅういじこう 部位の説明と注意事項	9
きょうどうしせつなど い じ かんり よう ひよう ふたんくぶん 共同施設等の維持管理に要する費用の負担区分	16
しゅうぜん そうだん 修繕のご相談	17

留意事項

- ① 入居後3か月以内に修繕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・損耗はみなさま負担です。
- 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みなさま負担となります。(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、みなさまの故意・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・破損等の修繕はみなさま負担です。
- 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・付帯設備等の日常的なお手入れ(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、みなさまが設置した設備・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みなさま負担です。

市営住宅は、公費で建設された吹田市民の大切な財産です。

みなさまは、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^{しゅうぜん}……劣化^{れっか}や不具合^{ふぐあい}が発生^{はっせい}しているものに対して、問題部分^{たい もんだい ぶぶん}の性能^{せいのも}や機能^{きのう}を支障^{しょう}なく利用^{りよう}できる状態^{かいふく}にまで回復^{かいふく}させること。
- 交換・更新^{こうかん こうしん}……そのものを新しく取り替^{あた}えること。
- はく離^り……はがれて離^{はな}れること。
- 汚損^{おそん}……汚^{よご}れていること。または、汚^{よご}して傷^{きず}つけること。
- 腐食^{ふしょく}……腐^{くさ}って形^{かたち}がくずれること。また、腐^{くさ}って機能^{きのう}不能^{ふのう}となる場合^{ばあい}。
- 開閉不良^{かいへい ふりよう}……開^あけ閉^しめしにくい状態^{じょうたい}。
- 機能不能^{きのう ふのう}……本来^{ほんらい}の性質^{せいしつ}を失^{うしな}う状態^{じょうたい}。
- 漏水^{ろうすい}……水^{みず}が外部^{がいぶ}へもれだすこと。
- 処分^{しょぶん}……廃棄^{はいき}など基準^{きじゆん}に沿^そった処理^{しり}をすること。
- 維持管理^{いじ かんり}……そのものの機能^{きのう}や品質^{ひんしつ}が損^{そこ}なわれないように管理^{かんり}すること。
- 保守管理^{ほしゅ かんり}……計画的^{けいかくてき}な点検^{てんけん}や修繕^{しゅうぜん}を行うことにより、安全^{あんぜん}で安定^{あんていてき}な稼働^{かどう}ができるようにすること。
- 運営管理^{うんえい かんり}……不都合^{ふつごう}なく本来^{ほんらい}の目的^{もくてき}に沿^そった活用^{かつよう}ができるようにすること。

吹田市営住宅の修繕費負担区分表(専有部)



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)・仕上ベニア・畳下地材
4	壁仕上材の修繕又は張替		○	塗装、左官(さかん)仕上、クロス、化粧ボード、化粧合板(けしょうごうはん)
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(さかん)仕上、クロス、化粧ボード、化粧合板(けしょうごうはん)
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		○	住戸の予備のカギは保管していません。 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	玄関ドアクローザーの調整		○	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

本体、建具等の修繕

項目		負担区分		備考
		市	入居者	
21	点検口の修繕又は取替	○		
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	アコーディオンカーテンの修繕又は取替		○	
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	バルコニー戸境壁(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
30	エアコン用スリーブキャップの取替		○	
31	牛乳受の修繕又は取替		○	
32	ハンガーパイプの修繕又は取替		○	
33	下駄箱の修繕又は取替		○	
34	押入棚・物入棚の修繕又は取替		○	
35	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	
100	給水管の修繕又は取替	○		
101	メーターバルブ・ボックスの修繕	○		
102	給水栓の修繕		○	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
103	止水栓の修繕又は取替	○		消耗品の交換含む
104	ユニットバスの修繕又は取替	○		表面材のはく離及び汚損程度は入居者負担
105	浴槽の修繕又は取替	○		表面材のはく離及び汚損程度は入居者負担
106	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
107	防水パン（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
108	洗濯排水用差込み口の取替		○	排水エルボ
109	便器・ロータンの修繕又は取替	○		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
110	ロータンの内部部材の取替		○	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
111	洗浄管・スパット・密結パッキン・取付ボルトの取替	○		
112	フラッシュバルブの修繕		○	本体の取替は市負担
113	便座の修繕又は取替		○	
114	紙巻器の修繕又は取替		○	
115	タオル掛けの修繕又は取替		○	
116	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
117	洗面器・洗面化粧台の付属品の修繕又は取替		○	ゴム栓等
118	洗面化粧台の上下戸棚の修繕又は取替		○	化粧鏡含む
119	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
120	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
121	露出配管の保温材の修繕又は取替		○	塗装含む
122	雨水管の修繕	○		ルーフトレンの清掃、つまり直し含む ベランダのルーフトレンの清掃は入居者負担
123	給湯器の修繕又は取替	○		
124	給湯器リモコンの修繕又は取替		○	
125	ガス配管の修繕	○		
126	ガス栓の取替	○		開閉不良のグリスアップは入居者負担

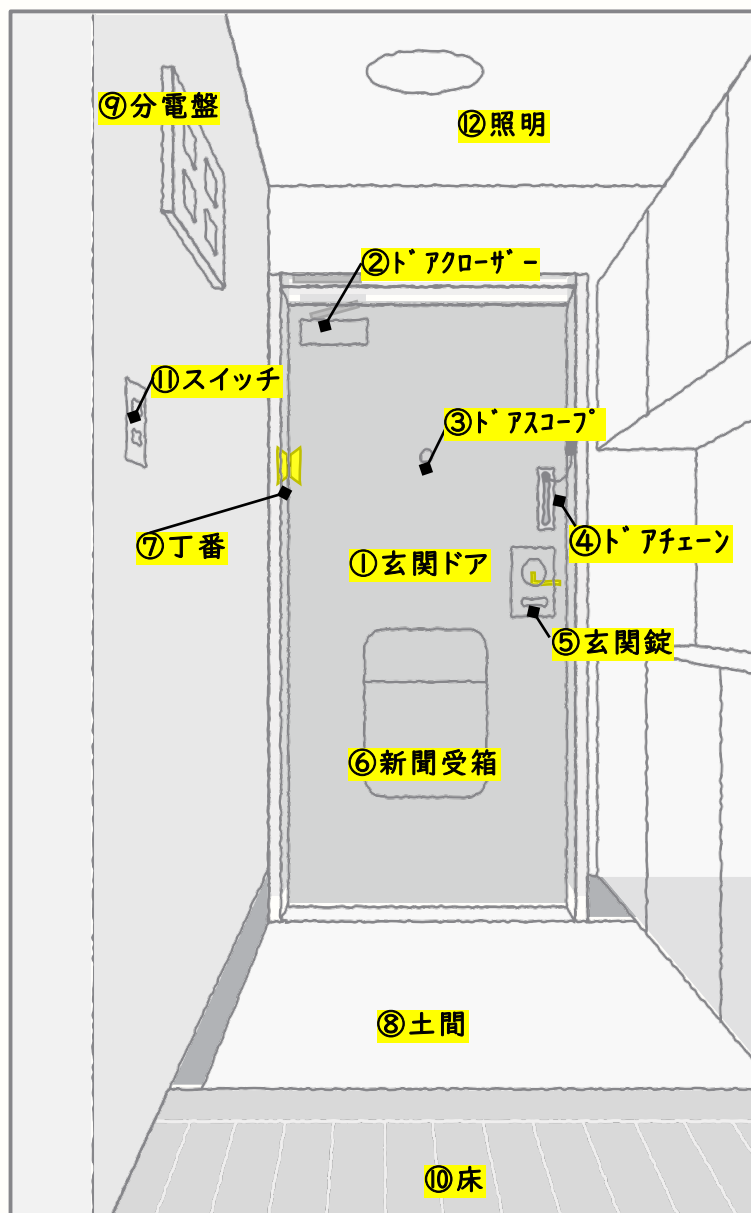
電気設備等の修繕

項目		負担区分		備考
		市	入居者	
200	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
201	引き込み開閉盤・ボックスの修繕	○		
202	分電盤・ボックスの修繕	○		
203	照明器具の修繕		○	管球・リモコン含む 本体の取替は市負担
204	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
205	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
206	引掛シーリングの修繕又は取替		○	
207	壁付け換気扇の修繕又は取替		○	清掃含む
208	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
209	テレビ端子の修繕又は取替		○	
210	電話端子の修繕又は取替	○		
211	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
212	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
213	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
214	自動火災報知設備の修繕又は取替	○		消防法施行令第21条に規定する設備が対象

部位の説明と注意事項

※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。

玄関



◆ 入居者負担となるもの

- ②ドアクローザーの調整
- ③ドアスコープの曇り、破損
- ④ドアチェーンの破損、調整
- ⑤玄関錠のカギ紛失
- ⑥新聞受箱の修繕、取替
- ⑧⑩床の汚れ、ワックス剥がれ
- ⑪スイッチ不良、破損
- ⑫照明(電球)の交換
- ◎玄関チャイムの不良

◆ 吹田市負担となるもの

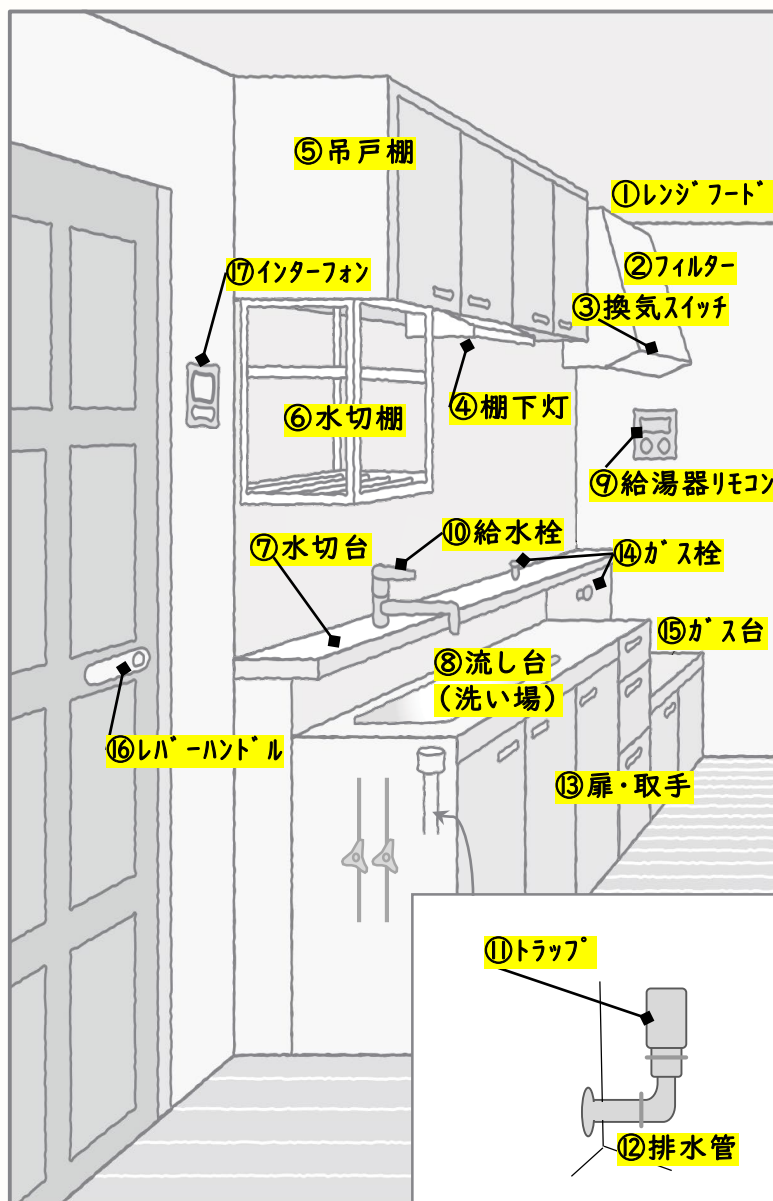
- ①玄関ドア本体の取替
- ②ドアクローザーの取替
- ⑦丁番の修繕、取替
- ⑨分電盤の修繕

◆ ご注意ください!!

- 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。

キッチン

※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。



◆ 入居者負担となるもの

- ①レンジフードの清掃、修繕
- ②レンジフィルターの清掃・修繕・取替
- ③スイッチの修繕、取替
- ④棚下灯(電球)の交換
- ⑤⑥戸棚本体の修繕
- ⑧流し台の修繕
- ⑨給湯器リモコンの修繕、取替
- ⑩給水栓(混合栓・レバー式共)の修繕
- ⑫排水管の詰まり
- ⑬扉・取手の修繕、取替
- ⑭ガス栓の修繕
- ⑮ガス台の修繕
- ⑯レバーハンドルの修繕、取替
- ⑰インターホンの修繕、取替

◆ 吹田市負担となるもの

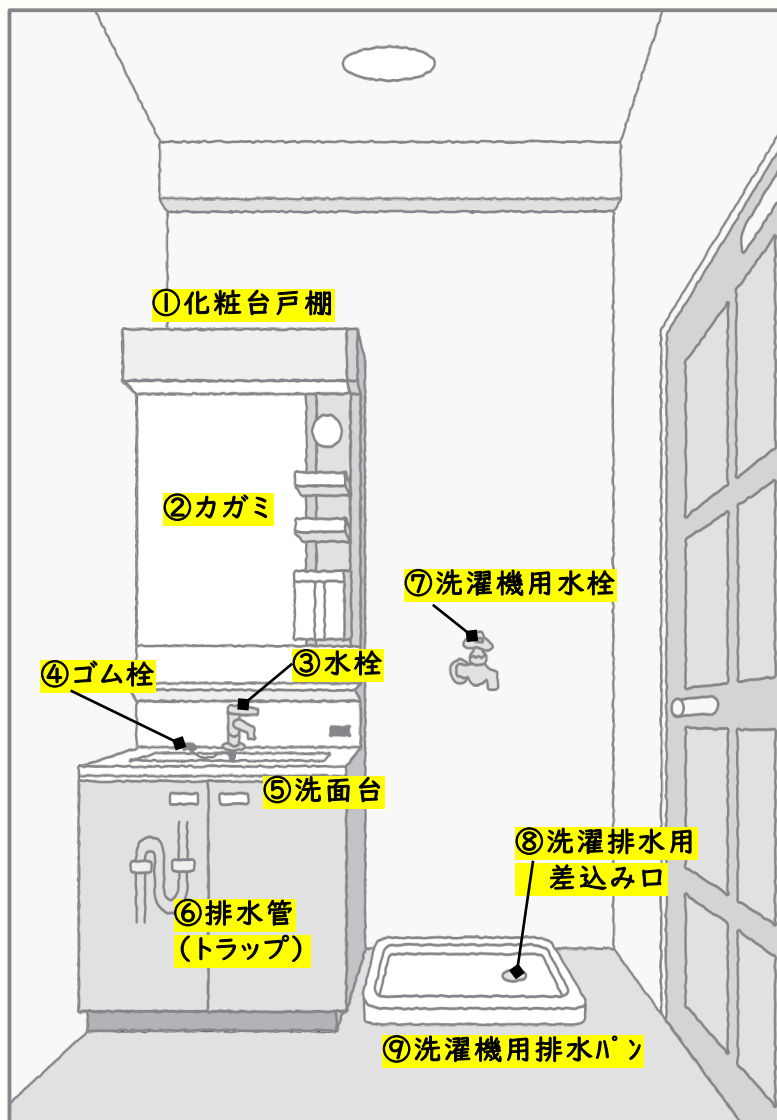
- ①レンジフードの取替
- ④⑤棚下灯、吊戸棚の取替
- ⑦水切台の修繕、取替
- ⑧⑮流し台、ガス台の取替
- ⑩給水栓(本体)の取替
- ⑪⑫トラップ・排水管の腐食、破損
- ⑭ガス栓の取替

◆ ご注意ください!!

- 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ことがほとんどです。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。
- 破損による修繕は、負担区分に関わらず、入居者負担です。

洗面

※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。



◆ 入居者負担となるもの

- ①化粧台戸棚の修繕、取替
- ②カガミの修繕、取替
- ③④水栓、ゴム栓の修繕、取替
- ⑥排水管の詰まり
- ⑦洗濯機用水栓の修繕
- ⑧洗濯排水用差込み口の取替
- ⑨洗濯機用排水パンの清掃

◆ 吹田市負担となるもの

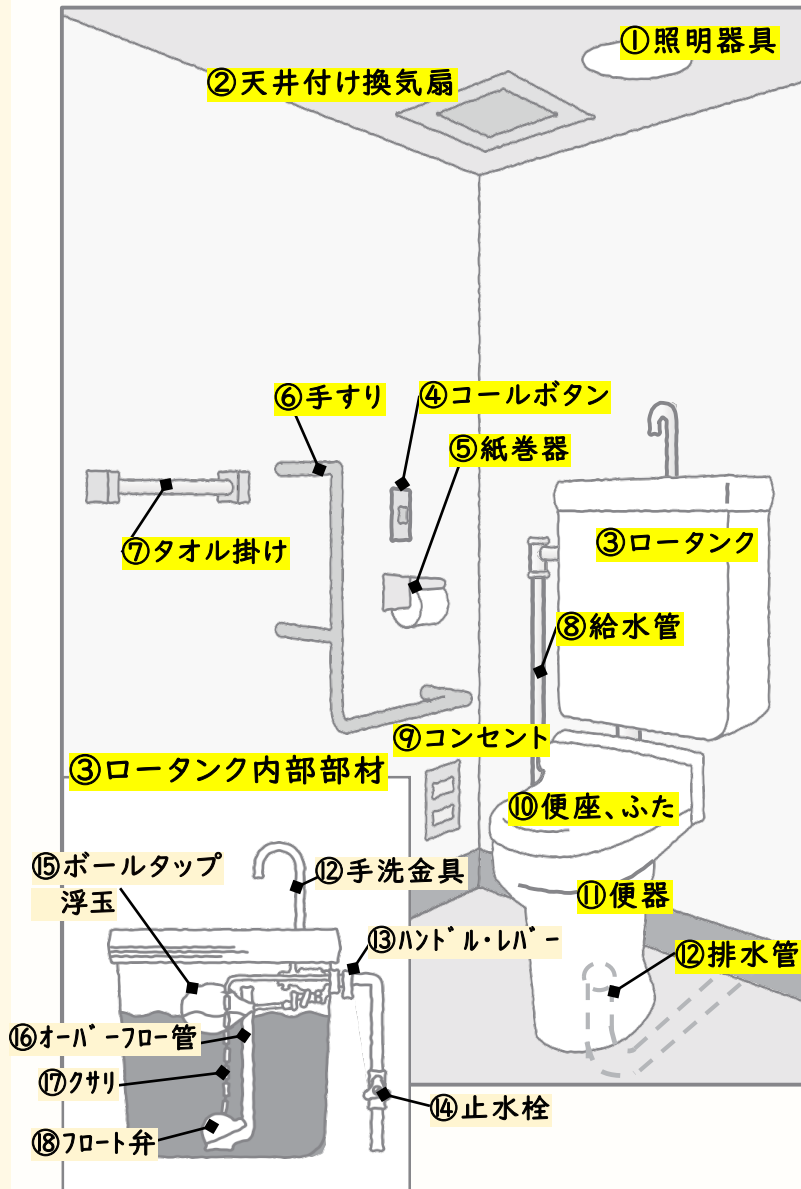
- ①⑤洗面化粧台の修繕、取替
(陶器部に限る)
- ⑥排水管、トラップの修繕、取替
- ⑦洗濯機用水栓の取替
- ⑨洗濯機用排水パンの修繕、取替

◆ ご注意ください!!

- 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。

※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。

トイレ



◆ 入居者負担となるもの

- ① 照明（電球）の交換
- ② 天井付け換気扇の清掃、修繕
- ③ ロータンクの内部部材の修繕、取替（⑫～⑱）
- ⑤⑦ 紙巻器、タオル掛けの修繕、取替
- ⑨ コンセントの修繕、取替
- ⑩ 便座の修繕、取替
- ⑫ 排水管の詰まり

◆ 吹田市負担となるもの

- ③⑪ ロータンク・便器の修繕、取替
- ※物の落下等で破損の場合は、入居者負担
- ④ コールボタンの機能不良
 - ⑥ 手すりの修繕、取替
 - ⑧ 給水管の修繕、取替
 - ⑫ 排水管の修繕、取替

◆ ご注意ください!!

- 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。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と、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、つまりの原因や、内部金物の故障の原因になります。この場合の修繕は、入居者負担となります。
- 便器のつまりの原因は、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。濡れている場合は、雑巾などで拭いてよく換気してください。

浴室

※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。



◆ 入居者負担となるもの

- ①天井付け換気扇の清掃、修繕
- ②②壁・天井、床の塗装はがれ、かび除去
- ③照明カバーの破損、電球交換
- ④ドアノブなどの付属金物の破損
- ⑤シャワーヘッド・ホースの破損、漏水
- ⑥タオル掛け等、付属品の修繕、取替
- ⑦風呂リモコンの不良
- ⑨水栓・コンパクトの取替、
本体の修繕
- ⑩浴槽のはく離、汚損、ゴム栓等の取替
- ⑪排水皿の詰まり、破損
- ⑬排水管の詰まり

◆ 吹田市負担となるもの

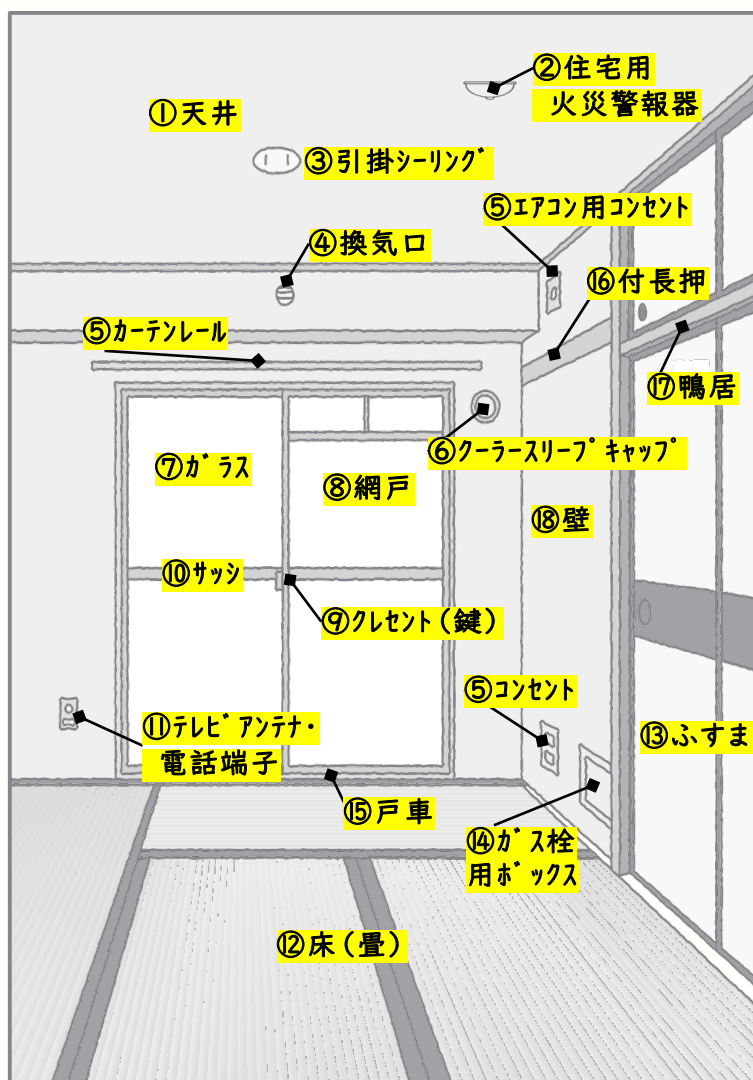
- ◎ユニットバス・給湯器の修繕、取替
- ③照明器具の取替
- ④浴室扉の取替
- ⑧手すりの修繕、取替
- ⑨水栓の取替

◆ ご注意ください!!

- 浴室は、湿気等でカビが発生しやすいので、常に通風・換気し掃除をするように心掛けましょう。

居室

※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。



◆ 入居者負担となるもの

- ①⑧天井・壁仕上材の修繕又は張替
- ①⑧壁・天井の塗装はがれ、カビ除去
- ③引掛シーリングの修繕又は取替
- ④換気口の清掃、割れ・脱落等の修繕
- ⑤コンセントの修繕又は取替
- ⑥クーラースリープキャップの取替
- ⑦ガラスの修繕又は取替 (ゴムパッキン含)
- ⑧網戸の修繕又は張替
- ⑨クレセントの修繕
- ⑪テレビアンテナ端子の修繕又は取替
- ⑫畳の表替又は取替
- ⑬室内扉・引き戸の修繕、襖・障子の修繕又は張替
- ⑭ガス栓用ボックスのフタの修繕

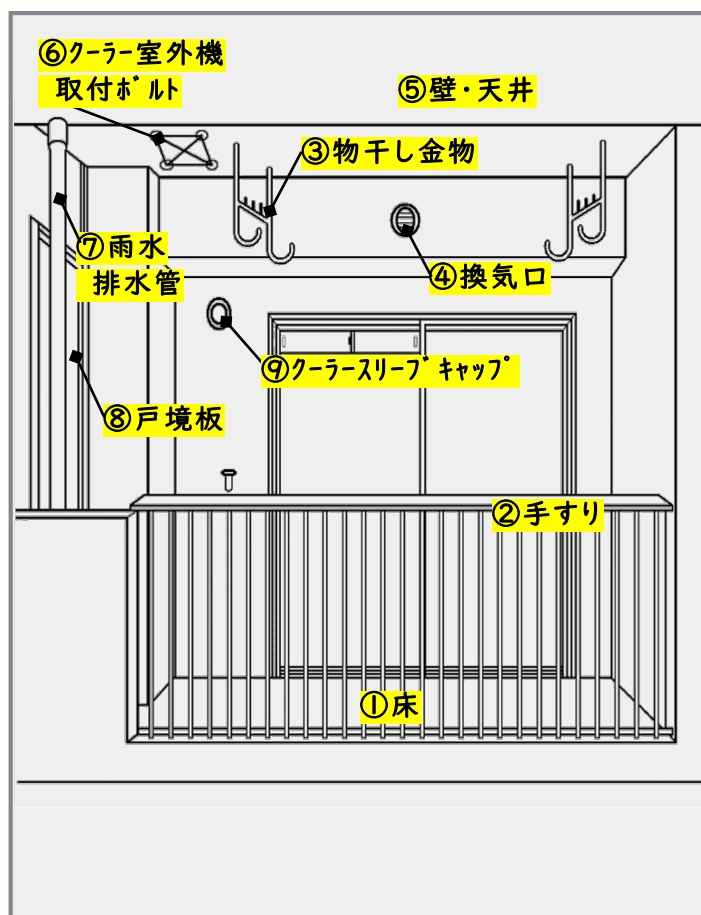
◆ 吹田市負担となるもの

- ②住宅用火災警報器の修繕又は取替
- ⑩サッシ本体の取替
- ⑪電話端子の修繕又は取替
- ⑫畳床の修繕
- ⑮戸車の修繕、取替
- ⑯⑰付長押・鴨居のぐらつき、脱落

◆ ご注意ください!!

- 壁や窓ガラス等が結露しないよう、定期的に窓を開け、換気扇を回して、室内や押入等を乾燥させるようにしましょう。(特に冬季)
- 結露やたばこのヤニを原因とした破損・汚損は、入居者負担になります。

ベランダ



※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。

◆ 入居者負担となるもの

- ①床の清掃
- ③物干し金物の修繕又は取替
- ④換気口カバーの破損、紛失
- ⑤壁・天井の塗装がはがれ、カビ除去
- ⑥クーラー室外機取付ボルトの紛失
- ⑦雨水排水管（ルーフ・レイン）の清掃
- ⑨クーラースリーブキャップの取替

◆ 吹田市負担となるもの

- ②手すりの修繕又は取替
- ③物干しの支持金物の修繕
- ⑦雨水排水管の修繕
- ⑧戸境板の修繕、取替（災害、訓練時の破損に限る）

◆ ご注意ください!!

- バルコニーは、火災等緊急時の避難経路です。物を置かないでください。

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

※「入居者共同」とは？
入居者様の共益費で負担いただいている区分です。

項目		負担区分		備考
		市	入居者共同※	
500	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
501	屋外敷地廻りの清掃		○	
502	屋外污水管の清掃	○		会所含む
503	屋外雨水管の清掃	○		雨樋含む
504	屋外雨水会所・側溝の清掃		○	
505	樹木の手入れ (樹高3m以上の高木)	○		剪定・処分・肥料補充
506	樹木の手入れ (樹高3m未満の中低木)		○	生垣含む。剪定・処分・肥料補充
507	樹木枯木撤去・植替え	○		処分含む
508	除草		○	処分含む
509	害虫の駆除		○	一部の危険性の高い害虫は市負担
510	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
511	共用灯(外灯除く)の修繕		○	管球含む。本体の取替は市負担
512	外灯の修繕	○		ポール・自動点滅器・管球等含む
513	各種共用設備の修繕 (電気・給排水衛生・換気・ガス等)	○		共用給水栓・共用灯除く
514	駐車施設の修繕	○		ロボットゲート・車止め含む
515	駐輪施設の修繕	○		駐輪ラック含む
516	屋外遊戯具の修繕	○		
517	砂場砂の補充		○	
518	手すり・柵・ベンチ等の修繕	○		
519	舗装・会所・側溝等の修繕	○		
520	内装、建具等の修繕	○		
521	自家用電気工作物の保守管理	○		
522	水道施設の保守管理	○		給水装置含む
523	消防設備の保守管理	○		
524	非常通報装置の保守管理	○		
525	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 共同※	
600	共同施設の運営管理	○		集会所・駐車施設・駐輪施設
601	共同施設の運営管理に係る消耗品		○	
602	机・椅子・ホワイトボード		○	更新は市負担
603	掲示板(屋内外共)		○	更新は市負担
604	エアコン	○		法定点検含む

共同施設等の維持費

項目		負担区分		備考
		市	入居者 共同※	
700	共用灯の電気使用料		○	集会所含む共同施設すべて
701	共用施設の上下水道使用料		○	
702	共用施設のガス使用料		○	
703	エレベーターの電気使用料		○	
704	給水装置の電気使用料		○	
705	不法投棄や放置自転車の処分	○		

修繕のご相談は……

吹田市営住宅管理センター

〒564-8550 吹田市泉町1丁目3番40号

吹田市役所 低層棟3階

TEL 06-6170-9926

QRコード読取で
ホームページへ
簡単アクセス

