

修繕費用負担区分

負担区分に指定管理者と入居者で「○」と「△」が並列されている項目は、主として「○」が負担者となります。なお、指定管理者の区分になっているものについても、入居者が破損・汚損等したものについては、入居者負担となります。

1 共通事項

基本的に、次の原因により必要となった修繕は、「入居者の費用負担による修繕」となります。

項 目	修繕を必要とする原因の例
消耗品類	<ul style="list-style-type: none"> ・水道のパッキンの老化により水が漏れた ・量表が破れた ・玄関ドアクローザーが働かなくなった ・照明器具が球切れした 等
入居者が破損したもの	<ul style="list-style-type: none"> ・窓ガラスに物をぶつけて破損した ・壁や襖に穴を開けてしまった ・洗面台のボウルに硬いものを落としてヒビを入れてしまった 等
入居者の使用状況により機能・性能が低下したもの	<ul style="list-style-type: none"> ・台所排水管が詰まった（※住宅内配管の場合に限る。雨水排水管等の共用管の場合は指定管理者で対応） 等

2 建築

箇 所	修繕内容	負担区分		備 考
		管理者	入居者	
屋 内	柱・鴨居・敷居にかかる構造上必要な修繕	○		
	天井にかかる構造上必要な修繕	○		
	根太・土台・大引・床板にかかる構造上必要な修繕	○		
	内壁・外壁の自然破損の修繕	○		
	内壁の塗装	○		通常損耗、経年変化による場合以外は入居者
	内壁の壁紙貼替	○		通常損耗、経年変化による場合以外は入居者
	窓枠・出入り口枠・扉の修繕	○	△	自然腐朽は指定管理者、その他は入居者負担
	木製外部建具・玄関扉の修繕	○	△	同上
	金属製外部建具・玄関扉の修繕	○	△	ドアスコープ・ドアチェーン・郵便受けは入居者負担
	集合郵便受け（集合ポスト）の修繕	○	△	扉は入居者負担
	建具金物（錠を含む）破損の修繕		○	
	室内扉・引き戸・襖の修繕		○	

箇 所	修繕内容	負担区分		備 考
		管 理 者	入 居 者	
屋 内	障子の修繕		○	
	窓サッシのガラスの入替		○	老朽化によるガラス押さえ ゴム取替は指定管理者負担
	畳の修繕		○	畳表は入居者負担，畳床は 指定管理者負担
	住宅既設のカーテンレールの修繕	○		
	ガスコンロ台・流し台・吊戸棚の修繕	○		
	流し台排水管の漏水の修繕	○		
	物干し金物・クーラー支持金物の修繕	○		
	ベランダ手すりの修繕	○		
	ベランダ隔壁板（仕切り板）の修繕	○		
	ベランダ床の漏水の修繕	○		漏水による階下住宅への損 害賠償は入居者負担
	木部水かかり部（浴室ドアなど）の腐朽の修繕	○		
	ユニットバスのコーキングの修繕	○		
	各種スリーブキャップ（配管キャップ）の修繕		○	
屋 外	雨樋の詰まりの解消	○		
	雨樋の取替えの修繕	○		
	屋根の雨漏りの修繕	○		入居者設置のアンテナ等が 原因の場合は入居者負担
	壁面の雨漏りの修繕	○		
	屋外フェンスの修繕	○		
	階段・廊下及び手すりの修繕	○		
	屋上点検口修繕・錠の取替え	○		
	屋外雨水排水管の詰まり解消	○		
	ベランダ排水管の詰まり解消		○	漏水による階下住宅への損 害賠償は入居者負担
	屋外雨水排水管の排水溝の修繕	○	△	維持管理は入居者負担
	屋外雨水排水管用汚水マスの修繕	○	△	維持管理は入居者負担
	道路・道路側溝の修繕	○	△	清掃は入居者
	屋外遊具の修繕	○		
	樹木の維持管理	△	○	高木の剪定は指定管理者負担
	自転車置き場の修繕	○		清掃は入居者
	ゴミ置き場の修繕	○	△	清掃は入居者
	案内板の修繕	○		
	集会所の修繕	-	-	住戸の例に同じ
	自然災害(台風・豪雨等)による全体的な被害の復旧	○		

3 設備

箇 所	修繕内容	負担区分		備 考
		管理 者	入 居 者	
電気設備	幹線開閉器の修繕（引込み盤及び分電盤を含む）	○		
	幹線ヒューズの修繕（引込み盤及び分電盤を含む）	○		
	幹線ブレーカーの修繕（引込み盤及び分電盤を含む）	○		
	各戸の分電盤の修繕	○	△	ブレーカー劣化による取替 は指定管理者負担 ヒューズ取替は入居者負担
	電線・電球保護材の取替	○		
	各戸スイッチ（プレート含む）の修繕		○	
	各戸コンセント（プレート含む）の修繕		○	
	接続ボックス（プレート含む）の修繕	○		
	各戸チャイム用押しボタン（プレート含む）の修繕		○	
	電話用差込み口（プレート含む）の修繕		○	
	テレビ用差込み口（プレート含む）の修繕		○	
	階段灯・廊下灯・外灯（以下「共用灯」）のスイッチ（プレート含む）の修繕		○	
	各戸照明器具の球切れ交換		○	
	各戸電球の受口（キースocket）・埋込ローゼット（コード引出口）の修繕		○	
	換気扇・トイレ換気扇・レンジフードの修繕	○		
	テレビ共同受信アンテナの修繕	○		
	テレビの分配器・分岐器の修繕	○		
	テレビ用ブースターの修繕	○		
	共用灯の球切れの修繕		○	
	共用灯のグローブ（電球カバー）等の取替		○	
	外灯ボールの取替	○		
	共用灯の金属部分の腐食（照明器具本体を含む）の修繕	○		
	共用灯の自動点滅制御タイマーの修繕	○		
	電波障害施設の保全及び修繕	○		
	電線等点検用マンホールのフタの修繕	○		
	共用灯の使用料（電灯料金）		○	
	火災警報器	○		
ガス施設	ガス管の修繕	○		
	ガス管コック及び付属品の修繕		○	
	既設の浴槽・バランス釜の修繕	○		
	既設の給湯器（リモコンを含む）の修繕	○		
	各種水栓類の修繕・取替	○		

箇 所	修繕内容	負担区分		備 考
		管理 者	入 居 者	
給排水衛生 設備（屋内）	各種水栓パッキンの取替		○	
	便器・ロータンクのパルプ洗浄管等の修繕	○		
	便器排水管の詰まり解消		○	
	浴槽・流し・洗濯機・手洗器等（以下「浴槽等」）の付属金物の取替 ※付属金物は目皿、ゴム栓等を指す		○	
	浴槽等の排水管の詰まり解消		○	
	浴槽等に付属する排水管の取替		○	
	汚水、雑排水管の修繕取替	○		
	給水管の修繕取替	○		
	衛生陶器（洗面器・鏡等）の破損の修繕		○	
	手洗器トラップの取替	○		
	流し台のトラップの取替	○		
	洗濯機用要防水パン・洗濯機のトラップの取替	○		
	各種トラップパッキンの取替		○	
	ペーパーホルダーの取替		○	
	ロータンクの内部金物（フロートゴム等）・パッキンの取替		○	
給排水給排 水衛生設備 （屋外）	共用栓の取替	○		
	共用栓パッキンの取替		○	
	給水管の漏水の修繕（入居時既設の給水管に限る）	○		
	污水管、雑排水管、污水マスの破損の修繕	○		
	污水管、雑排水管、污水マスの詰まり解消	○		
	既設の各種弁類の修繕取替	○		
	既設の消火栓の修繕	○		
	既設の止水栓の修繕	○		
	汚水、雨水排水マスのフタの修繕	○		
	給水塔・ポンプ室の修繕一般	○		
	受水槽・高架水槽の清掃	○		
	共用栓の使用料（水道料金）		○	

箇 所	修繕内容	負担区分		備 考
		管理者	入居者	
エレベーター設備	エレベーター内の床材の取替	○		
	ドア網入りガラスの修繕	○		
	エレベーター内操作盤のキースイッチの取替	○		
	乗場扉上部の手動扉開放錠の修繕	○		
	非常停止ボタンのカバーの取替	○		
	乗り場及びエレベーター内の押ボタンの取替（扉上部の階表示ランプを含む）	○		
	乗り場及びエレベーター内の表示ランプの取替（扉上部の階表示ランプを含む）	○		
	天井扉の修繕	○		
	エレベーター内部の塗装	○		
	エレベーター内蛍光灯カバーの破損取替		○	
	エレベーター内非常灯カバーの破損取替		○	
	エレベーター内蛍光灯及び非常灯の球切れ		○	
	エレベーターの使用料（電気代）		○	
消防用設備	消火器の設置	○		
	消火剤の入替	○	△	住戸内で使用した場合は入居者負担
	自動火災報知設備	○		
	非常警報ベル及び押しボタン	○		
	連結送水口（消防専用）	○		
消防用設備	放水口（消防専用）	○		
	避難口誘導灯・非常出口灯	○		

※ 表中、「管理者」は指定管理者、「入居者」は入居者及び管理委員会を指します。