

尼崎市営住宅 修繕のしおり



尼崎市

平成 29 年 4 月 1 日 改正

は じ め に

日頃、市営住宅の維持管理について、種々ご協力をいただき深く感謝しております。

この「修繕のしおり」は、修繕箇所が発生した場合に、『どのような手続きをすればよいのか、また修繕費用の負担区分はどのようなのか』などについて簡単にまとめたものです。

また今回の改正に合わせて、修繕負担区分を変更したものがございますので、修繕を依頼される前に、一度ご確認ください。

なお、修繕の問い合わせは「尼崎市営住宅（南部・北部）管理センター」までご連絡いただきますようお願いいたします。

尼崎市営住宅南部管理センター 06-6411-1151

尼崎市営住宅北部管理センター 06-4961-6300

以 上

目 次

	頁
南部地域	1
北部地域	3
1 住宅の保管と修繕	5
2 住宅の増築（認めません）	5
3 住宅の模様替え	5
4 修繕費用の負担区分	5
5 修繕の手続き	6
6 修繕負担区分（共用部分）	8
7 修繕負担区分（専用部分）	10

《南部地域》

名 称 尼崎市営住宅南部管理センター

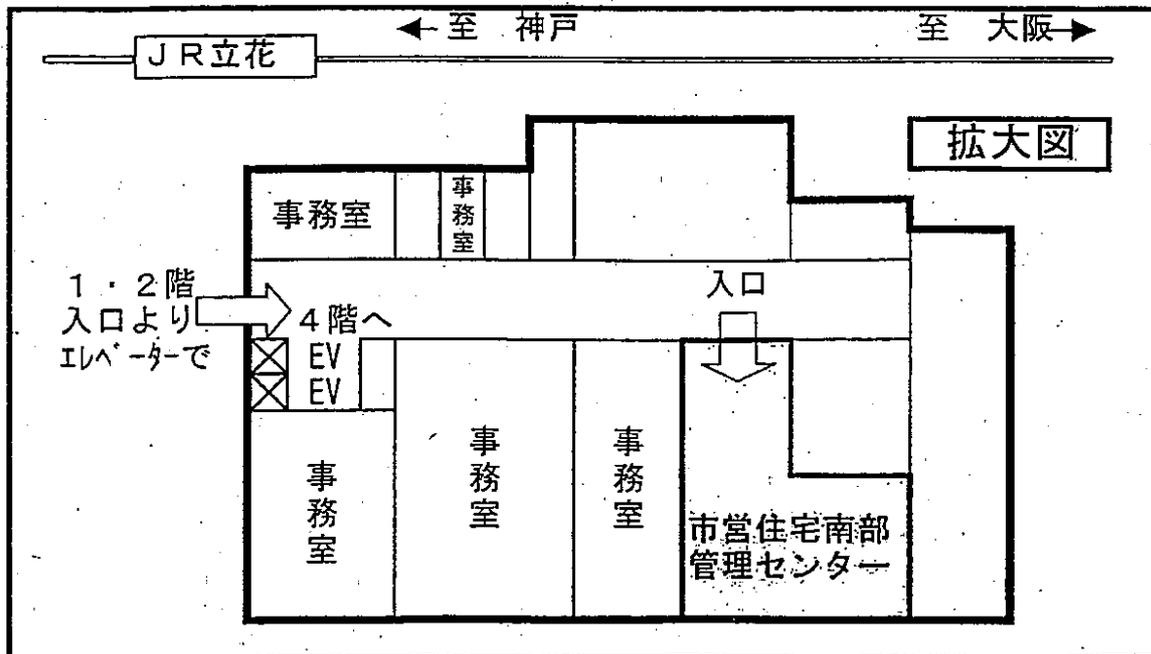
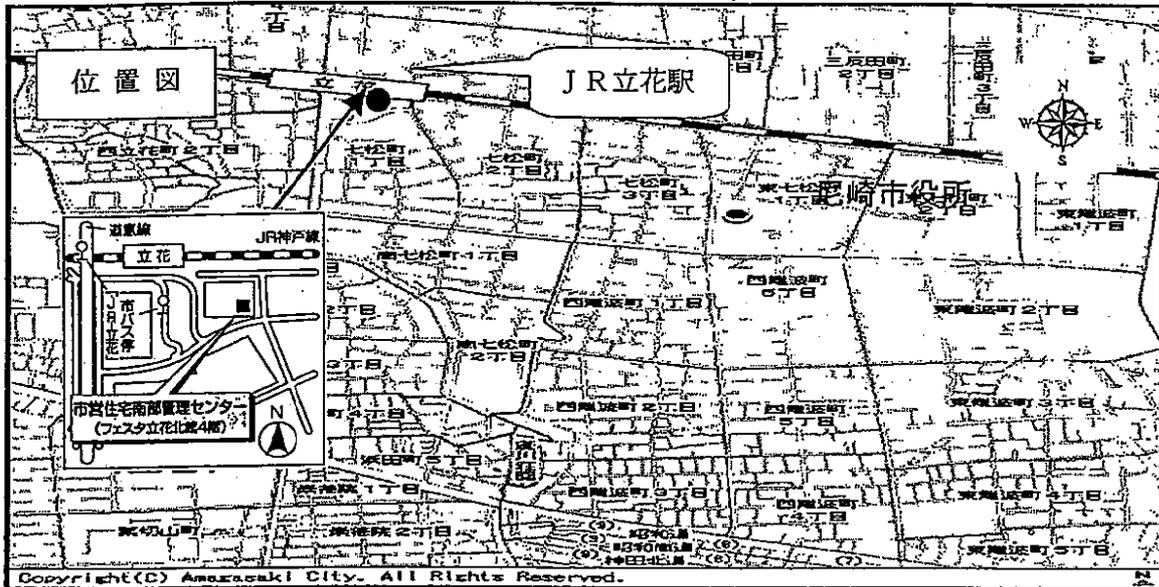
所 在 地 七松町1丁目2番1-401D号

フェスタ立花北館4階

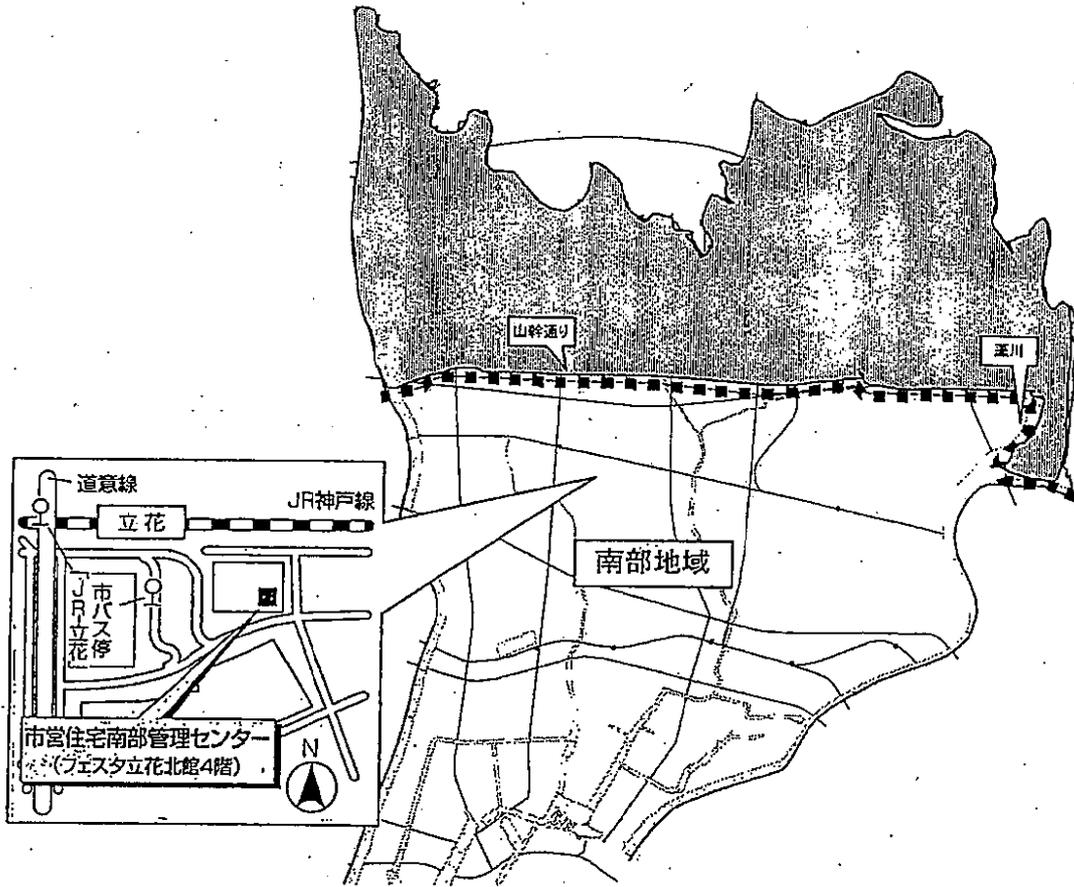
窓口業務時間 平日午前8時45分から午後7時まで

06-6411-1151

上記以外の緊急連絡先 06-6459-5929



市営住宅区域図



住宅名	
あ	尼崎稲葉荘 (市立)
	稲葉荘
	稲葉荘北
	今北
	今北改良 (高層)
	今北改良 (鳥林)
	今北三十六
	今北弓田
	今福
	大庄
	小田北改良
	小田北第2改良
	尾浜第1
	尾浜第2
	尾浜第3
	尾浜名月

住宅名	
か	神崎
	神崎北
	金楽寺
	久々知
さ	潮江
	潮江第1
	潮江第2
	潮江第3
	潮江北
	下坂部
	常光寺北
	常光寺改良
	常光寺第2改良
	昭和通2丁目改良

住宅名	
た	大物
	高田
	築地改良
	築地本町改良
	築地南浜改良
	道意
	道意西
な	長洲
	西川
	西川第2
	西川第3
	西川平七改良
	西長洲
	西長洲北
	西本町

住宅名	
は	浜つばめ
	浜つばめ改良
	東難波
	東七松
	東七松 (木造)
ま	水堂第1
	水堂第2
	水堂第3
	水堂浜浦
	南七松
	南武庫之荘
	南武庫之荘改良
	南武庫之荘12丁目改良
	名神南
	名神北
	元浜
や	蓬川

《北部地域》

名 称 尼崎市営住宅北部管理センター

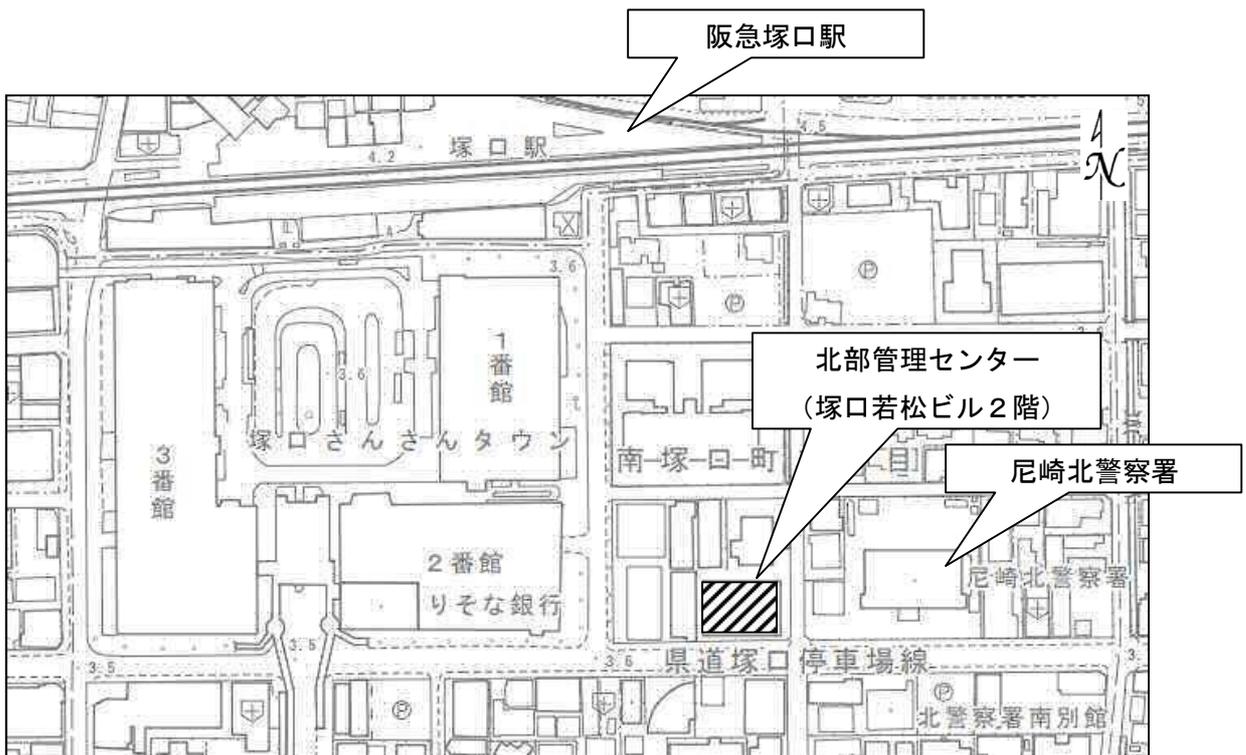
所 在 地 南塚口町2丁目12番18号（尼崎北警察署 西）

塚口若松ビル2階

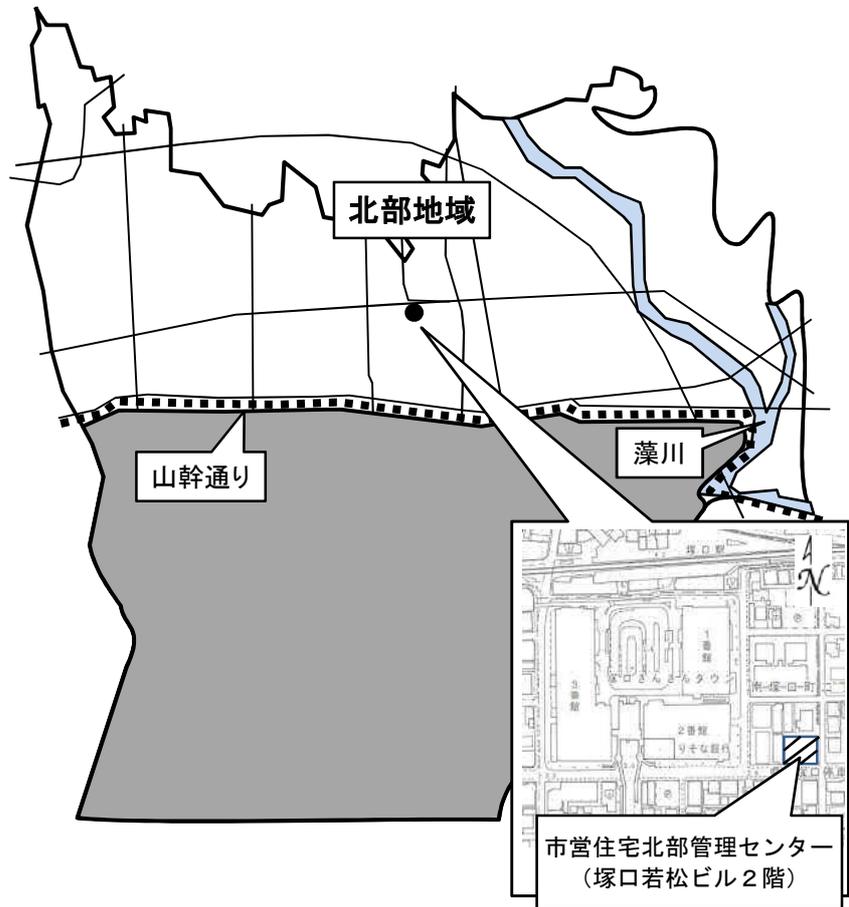
窓口業務時間 平日午前8時45分から午後7時まで

06-4961-6300

休日・夜間等の緊急連絡先も上記と同じ



市営住宅区域図



住宅名
か 上食満
上食満魚取第1
上食満魚取第2
上坂部
上ノ島
上ノ島第1
上ノ島第2
上ノ島第3
上ノ島第4
上ノ島第5

住宅名
口田中
口田中改良
口田中高層
口田中西
口田中東
昆陽の台
昆陽の台改良
さ 園和北

住宅名
た 田能藻川
塚口第1
時友
時友ナガラサ
時友長ノ手
戸ノ内改良
戸ノ内浜西改良
戸ノ内浜東改良
富松北
友行西カイチ
友行坪井

住宅名
な 若王寺
西昆陽
西昆陽ヨウダ
額田
野上
は 東園田町8丁目改良
東園和
東富松
ま 宮ノ北

1 住宅の保管と修繕

市営住宅入居者の皆さんは、住宅および共同施設について常に必要な注意を払い、これらを適正な状態で維持管理しなければならないという、いわゆる入居者の保管義務が法律等で定められています。

したがって、修繕についても日常の小修繕、たとえば畳の表替え、襖の張り替え、給水栓の故障、ドアチェック、トイレのロータンク、フラッシュバルブの故障など、「構造上重要でない部分」については、入居者自身の費用負担で修繕していただくこととなります。

2 住宅の増築

住宅の増築は認めません。

3 住宅の模様替え

住宅内の模様替えは、公の施設であるため、認めません。ただし、入居後、身体障害等により模様替えが必要になった場合は、各尼崎市営住宅（南部・北部）管理センターまで、「市営住宅模様替え、増築等承認申請書」等を提出し、承認を受ける必要があります。

この場合の費用は入居者負担となります。

無断で工事を行いますと、入居者の全額負担で原状回復していただくとともに、住宅の明け渡しを請求いたします。

また、許可を受けた模様替えであっても、修繕工事等の支障となる場合は、無条件で撤去していただきます。

この場合も、入居者のご負担となります。

4 修繕費用の負担区分

修繕に要する費用は、公費で負担するものと入居者に負担していただくものとに区分されます。

負担区分は別表の「市営住宅修繕負担区分」のとおりですが、次の点にご留意ください。

- 1) 入居者負担と区分された修繕であっても、公費負担で施工した工事等の事由によって発生した場合は、区分表の規定にかかわらず、その費用は公費で負担します。
- 2) 公費負担と区分された修繕であっても、入居者の責めに帰すべき事由によって発生した場合は、区分表の規定にかかわらず、その費用は入居者負担になります。
- 3) 入居者負担の修繕で、公費負担の修繕も同時に行う必要のある場合は、入居者負担と区分されている範囲のみ、入居者に負担していただきます。
- 4) 負担区分表に記載されていない箇所や不明な箇所は、そのつど尼崎市営住宅（南部・北部）管理センターへご相談ください。

5 修繕の手続き

負担区分に応じて、次の手続きをしてください。

5-1 修繕費用が公費負担の場合

- 1) 尼崎市営住宅（南部・北部）管理センターにご連絡ください。
- 2) 夜間等で緊急を要する時は、尼崎市営住宅（南部・北部）管理センターの緊急連絡先までご連絡ください。

5－2 修繕費用が入居者負担の場合

- 1) 入居者から業者に直接連絡していただいで結構です。
適当な業者が居ない場合は各尼崎市営住宅(南部・北部)管理センターにご連絡くだされば、業者を紹介いたします。
ただし、修繕費用については業者と直接ご相談ください。
- 2) 修繕とは、あくまで原形に復旧する「原状回復工事」のことです。修繕時に原形と変わる場合は、模様替えの手続きが必要です。

5－3 修繕費用負担区分表のみかた

- 1) 共用部分・各戸専用部分に大きく分け、共用部分には敷地関係、建物関係、設備関係、各戸専用部分には各戸内装、各戸電気、各戸排水、その他室ごとに細目をもうけています。
- 2) 備考欄は、各項目における説明、注意事項等を記載しています。市営住宅を適正に維持管理するために必ず守るようになしてください。

◎入居者及び外来者の不注意で、市営住宅の施設や設備を傷めた場合の修繕は、負担区分表の公費負担であっても、入居者又は自治会の負担となりますので、常に適正な使用を心がけるように注意してください。

尼崎市営住宅修繕負担区分 <共用部分>

区分	種別	修繕項目		修繕内容	負担区分		備考
		修繕の個所	具体例		公費	入居者	
共用部分	敷地関係	住宅敷地	敷地内空地	清掃		○	
		フェンス修繕	住宅外周・公園フェンス	取替・破損修理	○		事故等によって損傷させたものは、自治会・原因者負担です。
		住宅内通路	舗装	舗装替・破損修理	○		
				清掃		○	
		住宅入口柵	バリカー	取替	○		事故等によって損傷させたものは、自治会・原因者負担です。
				破損修理		○	
		子供広場	遊具・砂場	取替・破損修理 砂入替	○		公費で年に1回点検していますので、ご協力をお願いします。
				清掃		○	
		花壇		取替・破損修理	○		
				手入れ・清掃		○	
		緑地	樹木管理	添木等補修	○		高木(3m以上)・支障木の剪定、薬剤散布は公費で行います。 ※3m以下は自治会管理
				剪定・薬剤散布		○	
				清掃・除草		○	
		排水設備	屋内・外の汚水及び雨水 排水管・排水会所・雨樋	取替・破損修理	○		会所のドロ上げ等は、自治会負担で、定期的に行って下さい。
				詰まり清掃		○	
			会所蓋・マンホール	破損修理	○		
				自動車等の事故による破損		○	
		集会所	建物	破損修理	○		内装等は基本的に専用部分の負担区分に準ずる。 破損ガラスは、集会所だけではなく、その他共用部すべてにおいて自治会負担・原因者負担となります。
備品	破損修理			○			
ガラス	破損修理			○			
建物関係	集会所・共用廊下・ホール等	消火器	取替・破損修理	○	事故、災害、故意等によって使用したものは、自治会・原因者負担です。		
	自転車置場	建物	破損修理	○			
		照明	老朽化による取替	○			
			電球・カバー等取替		○		
	ポンプ室	壁面・防水	塗替・破損修理	○			
設備機器		取替・破損修理	○				

区分	種別	修繕項目		修繕内容	負担区分		備考	
		修繕の個所	具体例		公費	入居者		
共用部分	建物関係	住宅棟	外壁		塗替・破損修理	○		
			屋上		防水替・破損修理	○		
			階段		破損修理	○		
			玄関エントランス扉		建付調整・取替	○		
					破損修理		○	
			雨水排水管		水漏・破損修理	○		
			備品(集合郵便受け)		破損修理		○	
	給水設備	水道本管・量水器		漏水・破損修理	○		受水槽・高架水槽の清掃は、公費で年1回行っていますので、ご協力をお願いします。	
		給水設備機器		取替・破損修理	○			
		受水槽・高架水槽		管理・破損修理	○			
	直圧水栓	共用水栓・散水栓		取替・破損修理		○	地中埋設配管は、公費負担とします。	
				パッキン交換		○		
	電気設備	受電設備		管理・破損修理	○			
		電線		取替・破損修理	○			
		分電盤・ブレーカー等		取替・破損修理	○			
	共用灯	階段灯・廊下灯・外灯		老朽化による取替	○		階段灯等、建物に設置されている共用灯の電球・カバー取替は自治会負担とします。	
		階段灯・廊下灯		電球・カバー等取替		○		
		外灯		電球・カバー等取替	○			
	スイッチ類	共用分電盤内制御部 デイライトスイッチ・タイマー類等		取替・破損修理	○			
		照明スイッチ・コンセント		取替・破損修理	○			
	テレビ 共聴設備	共聴設備・増幅器等の機器		取替・破損修理	○			
	防災設備	自動火災報知・非常警報		取替	○		公費で年に2度点検していますので、ご協力をお願いします。	
				破損復旧		○		
	エレベーター	本体・機器		点検管理・破損修理	○			
		床・壁・扉・押ボタン		破損修理	○			
		エレベーター周辺・室内		清掃		○		
		ストレッチャー用トランク錠		破損修理		○		

以上

尼崎市営住宅修繕負担区分 <専用部分> ※住戸内

区分	種別	修繕項目		修繕内容	負担区分		備考	
		修繕の個所	具体例		公費	入居者		
専用部分	各戸内装	床仕上材	Pタイル・クッションフロア・フローリング・カーペット・畳	貼替・破損修理		○	内装の改修(原状回復)については、入居時と同等の材料・色等を使用してください。 ※ ダニ・ネズミ等の害虫駆除及び防虫処理については、入居者負担です。	
		床下地材	大引・根太・仕上げ下ベニヤ・畳下床板	取替・破損修理	○			
		壁仕上材	塗装・プラスター・クロス・タイル	塗替・貼替修理		○		
		壁下地材	ボード・ベニヤ・内装パネル・間柱	取替・破損修理	○			
		天井仕上材	塗装・プラスター・クロス・ベニヤ他	塗替・貼替修理		○		
		天井下地材	ボード・ベニヤ・内装パネル・野縁	取替・破損修理	○			
		造作材	敷居・鴨居・柱	清掃・塗装				○
				取替・破損修理		○		
	手摺等	介護用品等の設置	取付・取替・破損修理		○	介護用品等の設置には、申請が必要です。		
	各戸電気	電気配線	隠ぺい配線(壁の内、床下等)	取替・破損修理	○		入居者設置分は入居者負担です。	
		照明器具	洗面・浴室・便所・棚下灯	球替・破損修理		○		
		コンセント・スイッチ	各室	取替・破損修理		○		
		テレビ関係	壁面テレビ端子・プレート等	取替・破損修理		○	住戸内露出配線等は入居者負担です。	
		緊急通報	システム本体	取替・破損修理	○		公費で年に1度点検していますので、ご協力をお願いします。	
握りボタン・コード・ボタン等消耗品				取替・破損修理		○		
火災報知器		煙感知器・熱感知器(連動)	点検・取替・破損修理		○	公費で年に2度点検していますので、ご協力をお願いします。		
	住宅用火災警報器(単独)		点検・取替・破損修理		○		各入居者で年に2度確認点検もお願いします。	
各戸排水	雑排水管	排水縦管(上下階住戸共用)	取替・破損修理	○		排水管清掃についての共通事項: ・排水縦管については入居者(自治会)負担で、毎年清掃を行って下さい。(ただし、2年に1度については、清掃費用を市が公費で助成いたします。) ・各住戸内の枝管については入居者(自治会)負担で、毎年清掃を行って下さい。(枝管については、公費の助成はありません。)		
		排水枝管(住戸内)	取替・破損修理	○				
	排水縦管清掃	排水縦管清掃	詰まり通し清掃			○	流し台・洗面・風呂の目皿やトラップは、常日頃清掃しなければ、ゴミや髪の毛がたまり、管詰まりの原因になります。	
			排水枝管清掃	詰まり通し清掃				○
	雨水排水管	ベランダの排水管	詰まり通し清掃			○	排水口の清掃を常にしてください。詰まれば水漏れの原因になります。	

区分	種別	修繕項目		修繕内容	負担区分		備考
		修繕の個所	具体例		公費	入居者	
専 用 部 分	玄 関	玄関建具	玄関枠	取替・破損修理	○		玄関扉は、扉にかませ物をしないように使用し、丁番はネジの緩みが出ないように締め付けておいてください
				丁番取替・塗装		○	
			玄関扉	取替	○		
				建付調整・塗装		○	
		玄関設備	鍵・防犯チェーン・ドア チェック・ドアスコープ・郵便受	取替・破損修理		○	
				牛乳受・下足箱・物入・チャイム・インターホン	取替・破損修理		
	分電盤・電気ブレーカー			○	入居者個人での増設部分は、入居者負担です。		
	台 所	台所備品	流し台・ガス台・吊戸棚	破損修理		○	
				取替	○		
			水切棚	取替・破損修理		○	
		台所設備	自在水栓・目皿・釣鐘・湯沸し用水栓・トラップ	取替・破損修理		○	錆詰まりによる出水不良は公費負担とします。
				ガスコック	取替・破損修理	○	
			レンジフードファン・台所用埋込型シロッコファン	取替・破損修理	○		フード・フィルター等は入居者負担です。なお、入居者設置の換気扇については入居者負担となります。
		隠ぺい配管	壁の内・床下の配管(給水・排水・ガス・電気)	取替・破損修理	○		
		排水	排水縦管	取替・破損修理	○		
				詰まり通し清掃		○	
		洗 面 ・ 便 所	建具	出入口扉	取替・破損修理		○
	出入口敷居枠			取替・破損修理	○		
	洗面		洗面ユニット・鏡・洗面灯	取替・破損修理		○	
			本体・立水栓・アングル止水栓・排水トラップ	取替・破損修理		○	錆詰まりによる出水不良は公費負担とします。
排水	排水縦管		取替・破損修理	○			
			詰まり通し清掃		○		
便所	本体・便座		取替・破損修理		○		
			ロータンク・フラッシュバルブ・洗浄管・排水目皿・釣鐘・紙巻器	取替・破損修理		○	錆詰まりによる出水不良は公費負担とします。
	排便管(汚水縦管)		取替・破損修理	○			
			詰まり通し清掃		○		
設備	天井扇	取替・破損修理	○				

区分	種別	修繕項目		修繕内容	負担区分		備考	
		修繕の個所	具体例		公費	入居者		
専用部分	浴室	建具	出入口扉	取替・破損修理		○		
			出入口敷居枠	取替・破損修理	○			
		浴槽・釜	浴槽・風呂蓋・スノコ	取替・破損修理		○		
			風呂釜・給湯器	取替・破損修理	○		リモコン(メイン・サブ共)、及びガスホースは入居者負担です。	
		水栓	自在水栓・目皿・釣鐘・排水トラップ	取替・破損修理		○	錆詰まりによる出水不良は公費負担とします。	
		排水	排水縦管	取替・破損修理	○			
				詰まり通し清掃		○		
	設備	天井扇	取替・破損修理	○				
	居室	床	P10 各戸内装「床仕上材」の項参照					
		建具類	サッシ窓枠	破損修理	○			
			襖・障子・ガラス戸	貼替・破損修理		○		
			取手・錠・戸車・網戸	貼替・破損修理		○	居室内、外壁面とも	
		備品類	カーテンレール・室内手摺・クローゼット	貼替・破損修理		○		
設備	24時間換気扇	取替・破損修理	○					
専用部分	ベランダ	手摺	手摺・物干金物	取替・破損修理	○			
		避難器具	避難口(避難梯子)	取替・破損修理	○			
			避難用間仕切ボード	取替・破損修理		○	火災・天災による破損は公費負担とします。	
	水栓	ベランダホーム水栓	取替・破損修理		○			
	防水	ベランダ防水	破損修理	○				
	排水	排水縦管	取替・破損修理	○				
			詰まり通し清掃		○			
その他	換気設備(各住戸共)	換気用ガラリ(手動開閉式)	取替・破損修理		○	枠の破損等の場合は公費負担とします。		
換気用ガラリ(固定式)		取替・破損修理	○					

以上