

尼崎市営住宅 修繕のしおり



尼崎市

令和7年7月

は　じ　め　に

この「修繕のしおり」は、入居中に修繕が発生した場合に、『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うなのか』などについて簡単にまとめたものです。

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 住宅の模様替え	5
3 修繕費用の負担区分	5
4 修繕の手続き	6
5 修繕負担区分表（専用部分）	8
6 修繕負担区分表（共用部分）	1 1

《南部地域》

名 称 尼崎市営住宅南部管理センター

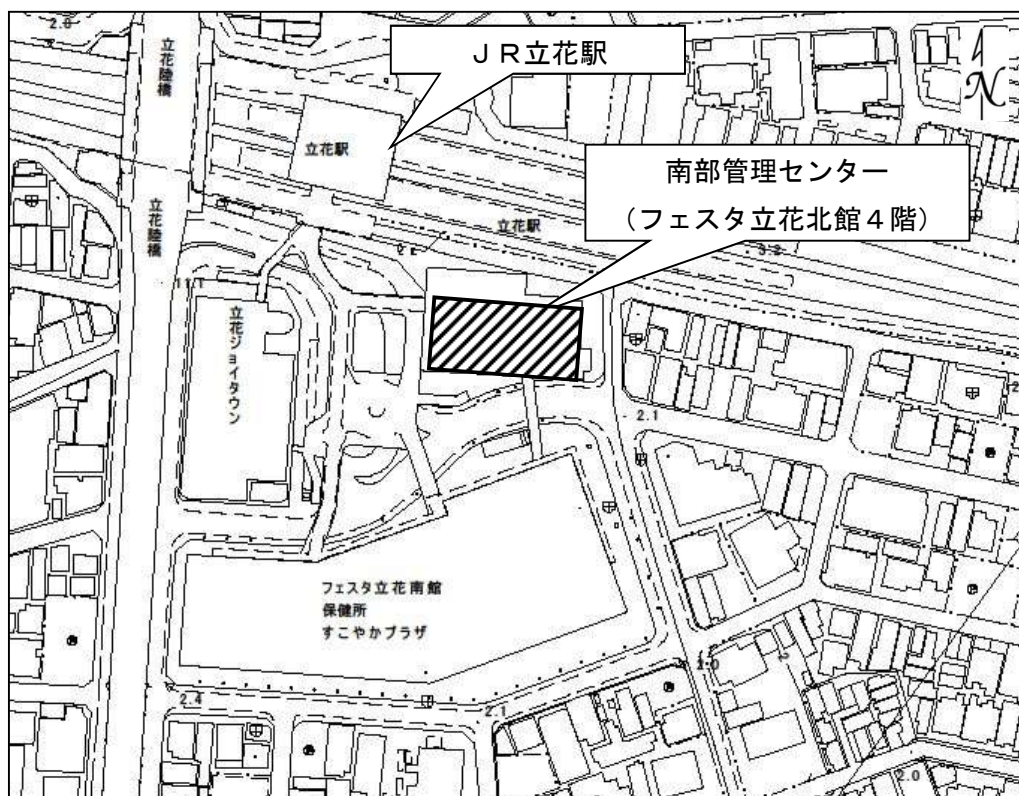
所 在 地 七松町1丁目2番1-401D号

フェスタ立花北館4階

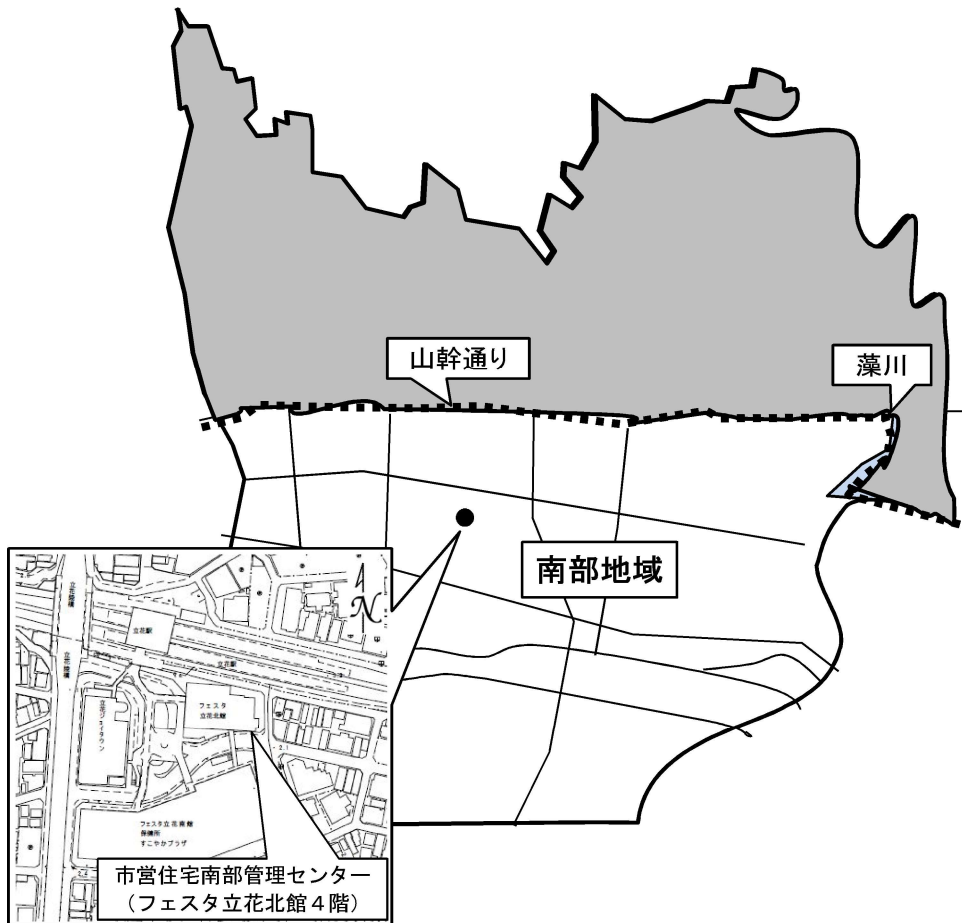
窓口業務時間 平日午前8時45分から午後7時まで

06-6411-1151

休日・夜間等の緊急連絡先 050-3499-3952



市営住宅区域図（南部地域）



住宅名	住宅名	住宅名	住宅名
あ 尼崎稲葉荘（市立）	か 神崎	た 大物	は 浜つばめ
稲葉荘	神崎北	高田	浜つばめ改良
稲葉荘北	金楽寺	築地改良	東難波
今北	久々知	築地本町改良	東七松
今北改良（高層）	さ 潮江	築地南浜改良	東七松（木造）
今北改良（鳥林）	潮江第1	道意	ま 水堂第1
今北三十六	潮江第2	道意西	水堂第2
今北弓田	潮江第3	な 長洲	水堂第3
今福	潮江北	西川	水堂浜浦
大庄	下坂部	西川第2	南七松
小田北改良	常光寺北	西川第3	南武庫之荘
小田北第2改良	常光寺改良	西川平七改良	南武庫之荘改良
尾浜第1	常光寺第2改良	西長洲	南武庫之荘12丁目改良
尾浜第2	昭和通2丁目改良	西長洲北	名神南
尾浜第3		西本町	名神北
尾浜名月			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

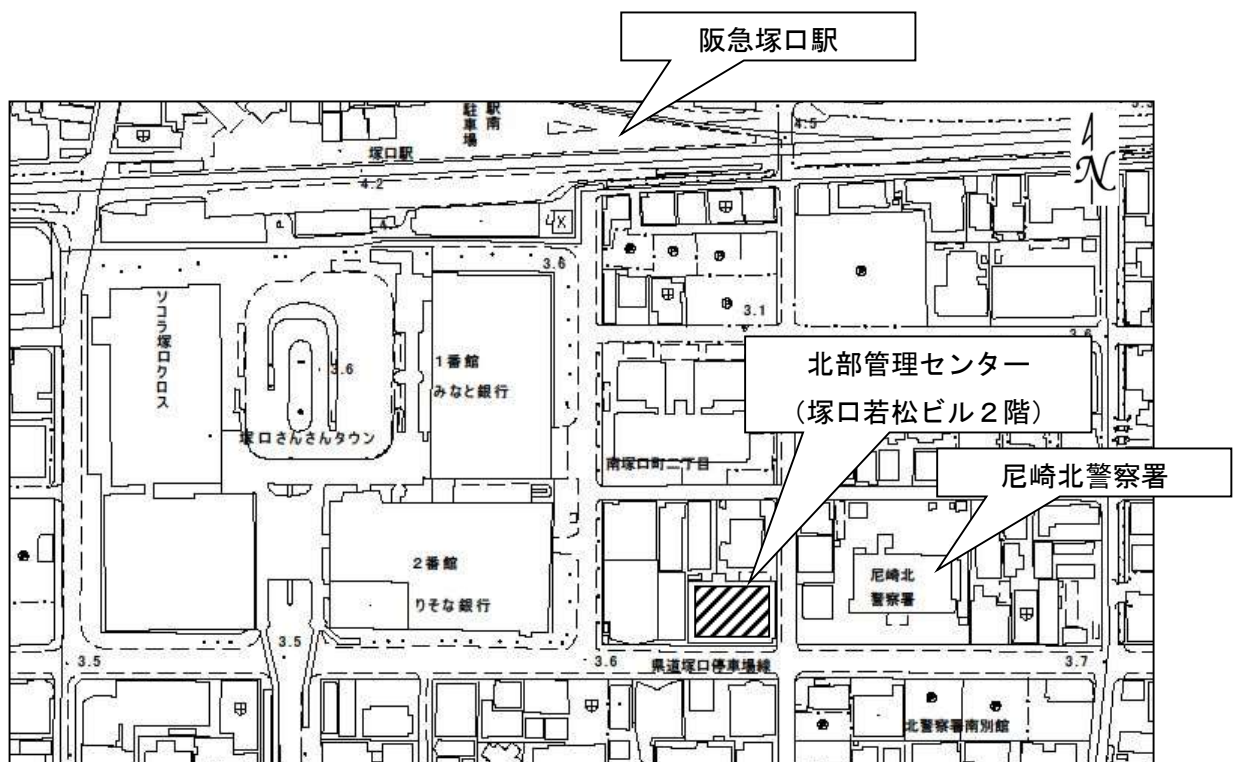
所 在 地 南塚口町2丁目12番18号（尼崎北警察署 西）

塚口若松ビル2階

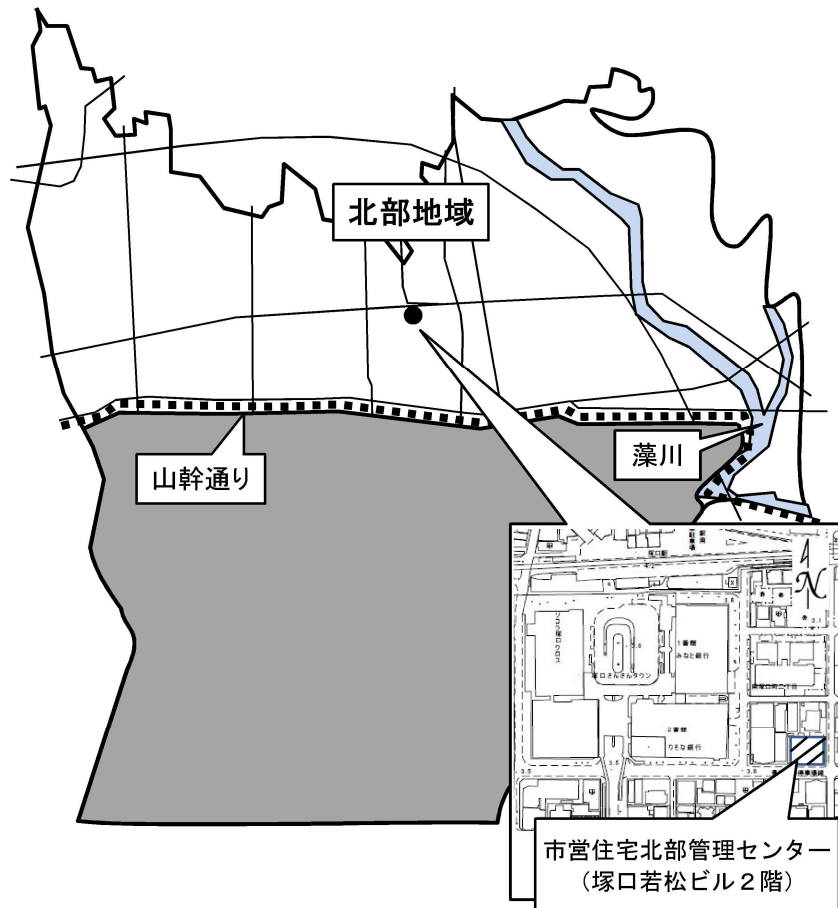
窓口業務時間 平日午前8時45分から午後7時まで

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（北部地域）



住宅名	住宅名	住宅名	住宅名
か 上食満	口田中	た 田能藻川	な 若王寺
上食満魚取第 1	口田中改良	塚口第 1	西昆陽
上食満魚取第 2	口田中高層	時友	西昆陽ヨウダ
上坂部	口田中西	時友ナガラサ	額田
上ノ島	口田中東	時友長ノ手	野上
上ノ島第 1	昆陽の台	戸ノ内改良	は 東園田町 8 丁目改良
上ノ島第 2	昆陽の台改良	戸ノ内浜西改良	東園和
上ノ島第 3	さ 園和北	戸ノ内浜東改良	東富松
上ノ島第 4		富松北	ま 宮ノ北
上ノ島第 5		友行西カイチ	
		友行坪井	

1 住宅の保管と修繕

市営住宅の入居者の方は、住宅および集会所、共用部分等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、修繕についても軽微な修繕（畳の表替え、襖の張替え等）及び構造上重要でない部分の修繕（給水栓や照明器具の取替え等）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になります。

2 住宅の模様替え

市営住宅は公の施設であるため、住宅内の模様替えは、原則、認めていません。ただし、入居後、身体障害等により手すりの設置等が必要になった場合は、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、承認を受けることで模様替えが可能となります。この場合の費用は入居者負担となります。

また、無断で工事を行うと、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します。

なお、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。

3 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』に区分されます。負担区分は別表の「尼崎市営住宅修繕負担区分表」のとおりですが、次の点にご留意してください。

- 1) 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。
- 2) 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。
- 3) 入居者負担と区分された修繕であっても、公費負担の修繕も同時に行う必要のある場合は、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。
- 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。

4 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。

4－1 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) 休日・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。
- 3) 尼崎市営住宅（南部・北部）管理センターに事前にご連絡されずに、入居者の方から直接業者に連絡し、修繕された場合については、その修繕費のお支払いの対応等はいたしかねます。

4－2 修繕費用が入居者負担の場合

- 1) 入居者から直接業者に連絡してください。
適当な業者が居ない場合は尼崎市営住宅（南部・北部）
管理センターにご連絡くだされば、業者をご紹介します。
ただし、修繕費用については業者に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
続が必要となります。

4－3 修繕費用負担区分表のみかた

- 1) 共用部分・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、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
ようにしてください。

尼崎市営住宅修繕負担区分表 <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	○		
		手すり等	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。
		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。
	各戸電気	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	○		
			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(連動式)	点検・取替・破損修理	○		各入居者で年に2度確認・点検をお願いします。
			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	○		排水管定期清掃について ・排水縦管の清掃については、2年に1度、公費負担で行います。 ・各住戸内の枝管の清掃については入居者(自治会)負担で、排水縦管の清掃にあわせて行ってください。 (枝管の清掃については、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	詰まり通し清掃		○	
			排水枝管清掃	詰まり通し清掃		○	
		雨樋	ベランダの雨樋及び排水口	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てください。玄関枠の破損の原因になります。
				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		○	インターホンの内部基盤の不良は公費負担とします。 入居者個人での増設部分は、入居者負担です。
			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		○		
	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・わん・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です。
			ガスコック・ガスホース	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	○		
		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	○		フード・フィルター等は入居者負担です。入居者設置の換気扇についても入居者負担です。
		排水	排水縦管	取替・破損修理	○		
				詰まり通し清掃		○	
		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・便所	洗面	洗面ユニット・鏡・洗面灯	取替・破損修理		○	錆詰まりによる出水不良は公費負担です。
			本体・立水栓・アングル止水栓・排水トラップ	取替・破損修理		○	
			洗濯パン本体・排水口	取替・破損修理		○	
		排水	排水縦管	取替・破損修理	○		洗濯パン下地の不良による修理は公費負担です。
				詰まり通し清掃		○	
		便所	本体・便座	取替・破損修理		○	錆詰まりによる出水不良、ロータンク内の保温材劣化によるタンク取替は公費負担です。
			ロータンク・フラッシュバルブ・洗浄管・排水目皿・わん・紙巻器	取替・破損修理		○	
			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・風呂釜	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	○		
		風呂釜・給湯器の付属品	操作パネル(浴室・台所リモコン)、シャワーホース、シャワーヘッド	取替・破損修理		○	
		水栓	自在水栓・目皿・わん・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		○	
		備品類	鏡・カウンター	取替・破損修理		○	
		設備	天井扇	取替・破損修理	○		
	居室	床	P8 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、外壁面とも入居者負担です。
		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です。
		水栓	ベランダホーム水栓	取替・破損修理		○	
	防水	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です。
			換気用ガラリ(固定式)	取替・破損修理	○		

尼崎市営住宅修繕負担区分表 <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	○		
		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	○		
				破損修理		○	
		子供広場	遊具・砂場	取替・破損修理 砂入替	○		
				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。
				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	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・マンホール蓋	破損修理	○		
				自動車等の事故 による破損		○	
	建物関係	集会所	外壁	塗替・破損修理	○		その他の修繕項目は、原則、 専用部分の負担区分に 準じます。
			屋上	防水替・破損修理	○		
			備品(エアコン含む)	破損修理・取替		○	
			ガラス	破損修理		○	
		集会所・共用 廊下・ホール等	消火器	取替・破損修理	○		
		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		○	
			雨樋	水漏・破損修理	○		
			備品(集合郵便受け)	破損修理		○	
	設備関係	給水設備	水道本管・量水器	漏水・破損修理	○		
			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・散水栓ボックス	取替・破損修理		○	地中埋設配管は、公費負担です。
				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です。
			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	○		
				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		○	
			かご内壁保護幕・床マット	取替		○	
			ストレッチャー用トランク錠	破損修理		○	