借上市営住宅の維持管理区分について

事業者（オーナー）が行う維持管理、修繕等

区　　分	内　　容
建　物　本　体	屋根、壁、階段及び廊下等の建物の構造上の主要な部分の修繕
建物本体仕上げ	（１）仕上げの破損、欠落及びクラックの修繕、外部及び鉄部の塗装等 （２）外壁等の清掃（ただし、入居者が行う部分は除く。） （３）雨漏り修繕
屋　　根	防水、ルーフドレンの修繕
住戸専用部分	（１）内壁等のクロスの張替え、塗替え及び穴あき等の修理 （２）畳の修理及び取替え（入居中の表替えを除く。） （３）付属家具の下足箱、棚、物入れ等の修理 （４）網戸の張替え（入居中の張替えを除く。） （５）木製、鋼及びアルミ製の建具（ガラス戸、ふすま、障子、サッシ、ドア、網戸等をいう。）、枠その他付属金物（ちょうつがい、引手、戸車、レール、錠、ドアチェーン等をいう。）の修理及び取替 （６）ユニットバス、浴槽、給湯器、（本体及び主要部、付属部）、流し台、レンジフード、ダクト用換気扇、便器、ロータンク及び洗面器の修理及び取替え （７）給水栓及び混合栓の修理及び取替え （８）台所流し、洗面器、浴室、便所及び洗濯機用の排水管等の詰まりの除去 （９）設備の付属部品（便座、紙巻器、タンク用内部金具、手洗管等をいう。）の修理及び取替え (10) 流し台、給湯器、レンジフード及びダクト用換気扇の修理 (11) ガス栓の修理及び取替え (12) 照明器具、（入居者が設置したものを除く。電球の交換は含まない）、点滅器（軽微なものを除く。）、コンセント、ＴＶ接続端子等の修理及び取替え (13) 換気ガラリの修理及び取替え (14) 緊急通報システム、火災報知機、ガス漏れ警報装置等の設備機器の修繕（ただし、入居者が設置したものを除く。）
給 排 水 管 等	給排水管及びガス配管の破損修繕
外　部　設　備	給水施設、消防施設（消火器を含む。）昇降機、テレビ共聴設備及び電気設備等の設備機器の修繕
法　定　点　検	昇降機、浄化槽、給水施設及び消防設備等の法定点検類（受水槽の清掃、ポンプ類の保守点検、昇降機の月例点検等を含む。）及び維持管理（建築基準法第 12 条に基づく定期報告を含む。）

共　用　部　分	（１）階段、廊下、エレベーターホール、玄関ホール等の共用部分の床・壁（クロスを含む。）・天井・共用灯等の修繕 （２）避難設備の修繕 （３）自転車置き場の修繕 （４）敷地内通路及び階段等の修繕 （５）門扉及びフエンス等の塗装及び破損修繕 （６）石垣及び土留め等の破損修繕 （７）敷地内の雨水管、汚水管等の配管類及び枡等の修繕 （８）玄関ホールのドアの修繕 （９）共用部分の電球の取替え、清掃 (10) 共用排水管の定期清掃 (11) 敷地内の除草及び清掃、共用廊下及び共用階段等の清掃 (12) 植栽（剪定、害虫駆除等）、芝生、プレイロット及び砂場等の手入れ
天　変　地　異	地震又は風水害等による建物の破損修繕
そ　の　他	経年劣化に起因する修繕と住宅の良好な維持管理に必要な施設整備

入居者（岸和田市）が行う維持管理、修繕等

区　　分	内　　容
住戸専用部分	（１）畳の表替え、ふすま・網戸の張替え、各戸内の給水栓、点滅器等の取替えその他の軽微な修繕に要する費用（原則、入居中の修繕に限る。） （２）別紙１の住戸専用部分に該当しない消耗部品、付属物等の修理及び取替え（原則、入居中の修繕に限る。） （３）その他入居中の責めに帰すべき事由による場合の故障又は破損の修繕
共用部分等	（１）入居者が共同で使用する部分の光熱水費等の支払い（共益費） （２）その他入居者の責めに帰すべき事由による場合の故障又は破損の修繕

※ 市は、退去時に経年劣化に起因した物件の損耗を除き、清掃および必要な修繕を行う。