

1 市営住宅等修繕の目的

市営住宅等の修繕は、市有財産である市営住宅等の保護と耐用年数の助長を目的とする。

2 修繕の実施方針

- (1) 指定管理者が行う修繕は、市営住宅等の原型を著しく損傷し、入居者の居住や生活に支障があると認められる場合に、これを復元するために実施すること。
- (2) 指定管理者が行う修繕の範囲は、上記の目的を達するための最小限のものとし、原則として、従前の施設の規模、程度を変えない範囲で実施すること。
- (3) 木造住宅等の老朽住宅で既に募集停止としている市営住宅等にあつて、入居者等から修繕要望等があった場合については、その維持・改修に多額の費用を要するため、費用対効果が著しく低いと判断されるときは、その状況を総合的に勘案し、修繕費用について一定の制限を設ける。

また、入居者には、市営住宅等の住み替えを斡旋するなど、修繕以外の方法による居住の確保も検討すること。

3 修繕の実施順位

修繕は、緊急を要する案件について優先して実施すること。

4 指定管理者が行う修繕の範囲

- (1) 指定管理者は、公営住宅法第21条の規定に基づき、壁、基礎、土台、柱、床、はり、屋根、階段その他構造上重要な部分についての修繕を行うこと。

また、指定管理者は、上記に係るもののうち、建物の構造部分に係るもので建物全体に係る案件については、本市と協議を行うこと。

- (2) 指定管理者は、建物の附帯設備等に係る修繕について、建設年度又は設置年度から算出して、耐用年限に達していると判断されるものについては、取替及び修繕を行うこと。

5 入居者の修繕に係る費用負担の範囲

新居浜市市営住宅条例第26条第3項及び新居浜市市営活性化推進住宅条例第20条第6号の規定により、入居者の責めに帰すべき事由によって生じた修繕は、入居者がこれを修繕し、又は修繕に要する費用を負担すること。

6 修繕に係る費用負担区分

入居者及び指定管理者が負担すべき修繕の具体的な区分については、修繕負担区分表による。

修繕負担区分表

項 目			修繕の内容	入居者	管理者
建具	玄関	ドア本体・枠	腐食による弊害		○
			開閉不良調整、塗装のはがれ等	○	
		錠・取手（ノブ）	取替		○
			鍵の取替	○	
		ドアスコープ	破損	○	
		郵便受	破損	○	
		ドアクローザー	調整	○	
			取替		○
		ドアチェーン	破損	○	
		丁番	損傷・破損（木製）	○	
			損傷・破損（鋼製）		○
	外部金具	サッシ本体・枠	腐食による弊害		○
			開閉不良	○	
		戸車・クレセントラッチ	経年劣化による破損	○	
		小窓用止め金具	施錠不良による調整	○	
		引き手・取手	破損	○	
		ガラス	破損（網入りガラス）		○
			破損（網入りガラス以外）	○	
	物置	建具本体・枠	腐食による弊害		○
			塗装はがれ、開閉不良、がたつき	○	
		戸車・錠・付属金具等	消耗、破損	○	
	内部建具	扉	敷居・鴨居		○
					○
			開き戸本体		○
				○	
			引き戸本体		○
				○	
			引き手・取手	○	
			錠・ラッチ	○	
		その他の	本体・枠		○
				○	
			錠・取手	○	
			ロック式ノブ		○
			丁番	○	
			戸当たり	○	
			ガラス	○	
	襖・障子	襖・障子本体	反り（開閉不能）		○
			開閉不良	○	
		引き金物	破損、脱落	○	
		襖紙・障子紙	破れ、貼替	○	

項 目			修繕の内容	入居者	管理者
床	和室	畳下地板・畳巾木	下地板割れ、棧折れ、腐食による弊害		○
		畳床	腐食による弊害、不陸		○
		畳表	汚れ、傷、摩擦、表替、裏返し	○	
	洋室	板張り	腐食による弊害		○
			汚れ、傷	○	
		巾木	腐食	○	
	浴室	はく離、ひびわれ（水漏れ）		○	
		ひび割れ（小規模）、汚れ	○		
	洗面・玄関	下地板割れ、棧折れ、腐食による弊害		○	
		摩耗、傷、汚れ	○		
天井	和室	天井廻り縁、額縁	表面材はく離		○
			小規模破損、傷	○	
			反り、脱落		○
			小規模破損、傷	○	
	洋室、浴室、洗面、玄関	表面材はく離		○	
		汚れ、カビ、破損	○		
壁	和室、洋室、浴室、洗面、玄関		構造材等破損		○
			表面材（クロス等）のはく離、破損、汚れ、カビ	○	
その他	台所	流し台、コンロ台	腐食による弊害		○
		吊り戸棚・水切り棚	汚れ、扉の開閉調整、小規模腐食、引出不良	○	
	その他	換気扇（台所、トイレ浴室）	取替		○
			ひも切れ、汚れ	○	
		チャイム・スイッチ	取替		○
			破損	○	
		備付照明器具	機器本体の故障取替		○
			カバー、蛍光灯、グローランプ等の取替	○	
		コンセント	故障（埋込型）		○
			故障（突出型）	○	
		排水設備（管）	配管補修		○
			詰り、清掃	○	
		給水設備（管）	単水栓の交換	○	
			給水管、給水設備の不良、損傷		○
		その他	増築部分、各戸の庭木等の維持管理		○
共有設備	集会所		構造上の修繕が必要な場合		○
			それ以外	○	
	階段灯、防犯灯		電球・グローブ	○	
	団地内緑地		高木の剪定		○
			低木の剪定、雑草の処分等の維持管理	○	
	その他		階段、踊場、通路、ため桧、野外排水路、ゴミ置き場等の清掃・維持管理	○	

【注意】

- 1 日常的な使用によって消耗する部分の修繕は、全て入居者の負担となる。
- 2 市が負担すべきものであっても、入居者が直接業者に修繕を依頼した場合は、入居者の負担となる。
- 3 故意に破損した場合は、入居者の負担となる。
- 4 修繕の連絡時に家賃等の滞納が確認された場合は、当該滞納の納付又は納付計画の提示を求める。