

市営住宅等における修繕工事区分表									
工事区分	部位	住宅課負担修繕区分			指定管理者負担修繕区分			入居者負担修繕(入居中における)および自治会に対応する区分	
		項目	内容	説明	項目	内容	説明	項目	説明
建築本体	外部 内部	屋根葺き材	既存アスファルトシングル瓦の改修	アスファルトシングル瓦葺が全面劣化した場合、シート防水で全面改修(健全部分は残す)	屋根葺き材	既存アスファルトシングル瓦の改修	瓦の破損、欠損による一部差替、下地材の一部補修	建具等	破損ガラスの取替、畳の表替、ふすまの張替え、網戸の張替え
			銅板屋根材の改修	塗膜の劣化が全体的に著しく、錆の発生が多くみられる場合、全面塗装改修		銅板屋根材の改修	銅板屋根の部分塗装、破損箇所の補修		建具の付属金物(錠、取手、チェーンロック、戸車)などの部分補修
				銅板屋根材自体の全体が、塗装改修で対応できない程劣化した場合、全面改修					据付家具(流し台、洗面台、靴箱、吊戸棚)の入居者の過失による破損部品の取替えおよび調整
		屋上防水層	シート防水層の改修	部分補修では漏水に対して対応できない場合、全面改修	防水層	シート防水層の改修	劣化部分の補修、シートのジョイント部の補修、劣化したシーリング材の打替		
			塗膜防水の改修	部分補修では漏水に対して対応できない場合、全面改修		塗膜防水の改修及び施工	劣化部分の補修及び中耐ペランダの塗膜防水未施工部分(空き戸のみ)への施工		
		雨樋	軒樋、豎樋の取替	樋およびドレンの全体的な取替(外壁改修時)	雨樋	軒樋、豎樋の取替	樋の破損部分の取替え、ドレンの取替		
					手摺	鉄製手摺等の破損部の修繕	バルコニー柱脚の腐食部分の補強、著しく錆が発生し使用に支障がある場合塗装改修		
		外壁	外壁塗装の改修	塗膜の劣化および汚れが全体的に著しい場合、全面塗装改修	外壁	躯体および塗装の劣化の修繕	支障ある躯体の補修、浮きによる落下のおそれのある部分の落としおよび露筋処理と部分塗装		
							破損が著しく使用に耐えない場合は、取替		
					住宅内部	流し台の取替	破損が著しく使用に耐えない場合は、取替		
						台所、ホールの床板の取替	破損が著しく補修が困難な場合は、張替		
						畳床の取替	畳床の劣化、へたりが著しいものを取替		
						露筋部の補修	爆裂による露筋部分の補修		
						破損部の修繕	家具の劣化部分の修繕、調整および劣化により使用に支障のある浴槽の取替		
						建具の修繕、調整	建具の調整、劣化部分の取替		
					内部仕上げ	内装仕上材の修繕	右記以外の修繕	内部仕上げ	入居中の使用により汚れた仕上げの修繕
					シロアリ駆除		シロアリ発生に伴う駆除および被害部分の補修		
					退去修繕	退去修繕(強制退去時)	仕様書P16 IVア(1)参照	退去修繕	通常退去の原状回復(畳、襖、破損箇所)
						退去修繕(通常)	仕様書P16 IVア(1)参照		
					災害の復旧	火災、罹災住戸の復旧	応急的な部分復旧		
電気	外部 内部	電気設備	幹線ケーブルの更新	各住戸を生活様式に対応した容量が使用できる状態に配線を更新	電気設備	屋内の配線不良の修繕	部分的絶縁不良配線の修繕	電気設備	住戸内の電球などの消耗部品の取替および修繕(一部ダウンライト等構造上交換が容易にできないものを除く)
			共用部照明のLED化	共用部の計画的なLED照明への棟単位の改修(蛍光灯などの製造中止により部分的にLED化しなければならない場合も含む)		電気設備の修繕	電気器具の修繕または取替(ダウンライト等構造上入居者では取替困難な器具を含む)		共用部分の廊下・階段・ホールの電気設備のうち、電球などの消耗部品の取替および修繕
						開閉器 器具ケーブル等の修繕	器具の修繕または取替		
		昇降機	エレベーターの更新	エレベーターの更新または耐久部品の大規模な交換	昇降機	エレベーターの調整、部品の交換	定期点検等により必要になった部品の交換		
					住宅用火災警報器	住宅用火災警報器及び電池の交換	機器の修繕または取替対応(電池交換を含む)		
		消防設備	設備の更新	老朽化等で正常に作動しなくなったものの更新	消防設備	受信機、発信機、ベル等の修繕 消火器の取替	報知器の回路、配線の部分的修繕 標準使用期限に達した消火器の取替		
		自動火災報知設備	設備の更新	自動火災報知設備の更新	自動火災報知設備	構成設備の取替	故障時の修理交換(統合盤、住戸用親機、玄関子機、ガス警報器、火災警報器)		
		避雷針設備	設備の更新	老朽化等で正常に作動しなくなったものの更新	避雷針設備	避雷針設備の修繕	定期点検等により必要になった部品の交換		
給排水	給水設備	各種水槽	受水槽及び高架水槽本体の改修	本体経年劣化による改修	給水管	給水管、量水器の修繕	給水管破裂、量水器不具合などの修繕		
		量水器	量水器の取替	新規設置又は検定期限(8年)経過による取替	給水設備	各種給水設備の修繕	劣化、破損部品の取替(揚水ポンプ等含む)		
		集中検針盤	集中検針盤の取替	経年劣化による故障に伴う更新	消火設備	各種消火設備の修繕	劣化、破損部品の取替		
		給水管	給水管の更正	老朽化した給水管の全面更新	給湯設備	給湯器等の修繕	劣化した給湯器等の修繕および取替		
	衛生設備	浄化槽	浄化槽の新設または改修	公共下水への接続、既存浄化槽の解体及び改修、新設	浄化槽	浄化槽の修繕	劣化、破損部品の取替え(フロアポンプ、揚水ポンプ等含む)		
		便器	便器の改修	公共下水への接続に伴う際に、和便器から洋便器への改修	衛生設備	衛生器具(洗浄装置を含む)の修繕	破損した水洗便器、ロータンク、フラッシュ弁、洗浄管の修繕または取替		
					排水設備	排水設備の修繕	入居者の過失によらない排水管の詰まりの改修および破損部分の改修	排水施設	入居者の過失による排水管の詰まりの改修(台所、浴室、便所など)
					水栓(蛇口)	住戸内の水栓の修繕	右記以外の修繕	水栓(蛇口)	単水栓パッキンなどの消耗部品の取替え(シングルレバーは除く)
	ガス設備	ガス管	ガス管の改修	劣化したガス管を全面的に改修する	ガス管	ガス管の修繕	劣化したガス管の部分的な補修		
敷地 地盤	通路	通路、道路	有料駐車場、通路のアスファルト舗装の改修	アスファルト等が広範囲に著しく傷んでいて通行に支障のある場合の全面改修	駐車場、通路等	有料駐車場、通路のアスファルト舗装等の補修	舗装穴等の部分補修、駐車区画線、番号の改修		
		道路防護柵	防護柵の設置、改修	通路のガードレールの破損が広範囲に著しい場合の取替	道路防護柵	防護柵の補修	破損したガードレール部分的補修および必要な箇所の設置		
	排水	排水施設	側溝、ます、管の改修	敷地内の方で広範囲に破損し排水に支障がある場合の改修	排水施設	側溝、ます、管の補修	部分的な布設替えおよび補修	排水施設	敷地内の側溝のごみさらい
		フェンス設置	境界部分の設置または改修	市有地の保全のため必要な部分の設置または既存破損部分の改修	フェンス設置	境界部分の設置または補修	パイプ柵、フェンス、ブロック塀等の部分補修	清掃等	児童公園、広場、敷地内の除草及び清掃
	通路境部分の設置または改修		転落防止のため必要な部分の設置または既存の広範囲にわたる破損部分を改修	通路境部分の設置または補修		パイプ柵、フェンス、ブロック塀等の部分補修			
	敷地	擁壁	擁壁等の設置	法面の崩落の恐れある場所に設置または既存が広範囲に破損した場合、改修	擁壁	擁壁補修	小規模な擁壁の設置、既存擁壁の劣化部分の補修		
		除草	法面等の危険箇所の除草	年2回程度定期的に草刈をする(指定箇所)	除草	法面等の危険箇所の除草	年2回程度定期的に草刈りをする(左記以外の指定箇所)		
		遊園施設	危険遊具の撤去	既設遊具が破損して使用上危険性がある場合の撤去(撤去後新設は行わない)	遊園施設	維持のための補修	錆部分の塗装、破損部分の交換		
		駐車場	駐車場の整備	駐車場が有料化されていない住宅の駐車場整備	高木剪定	2m以上の高木の剪定等	剪定・枝打ち・薬剤散布	木の剪定	高さ2m以下の樹木の剪定・枝打ち・薬剤散布
		駐輪場	駐輪場の整備	既存駐輪場の収容台数を大幅に超える所有台数がある場合の新設	駐輪場	維持のための補修	錆部分の塗装、破損部分の補修		
		集会所	内外部の仕上げ、設備改修	劣化が著しいものの大規模な改修	集会所	内外部の仕上げ、設備の補修	部分的な劣化の補修、設備の交換	集会所	集会所などの共用施設の上記区分に準ずる修繕

※修繕区分で判断できない場合の一つの金額目安として、工事金額が130万円以下とする。