

川崎市営住宅及び特定公共賃貸住宅修繕等 費用負担区分取扱基準

1 目 的

この基準は、川崎市営住宅及び特定公共賃貸住宅（以下「市営住宅」という。）の修繕等に要する費用について、川崎市（以下「市」という。）と市営住宅等入居者（以下「入居者」という。）及び市営住宅等自治会（以下「自治会」という。）との負担区分を明らかにすることにより、市有財産の適切な維持管理を図るとともに、修繕等が適切かつ合理的に行われるようにするため、必要な事項を定めるものとする。

2 適用範囲

市営住宅等の修繕等の費用負担区分についてはこの基準によるものとし、詳細な項目については別表 1（市営住宅修繕等費用負担区分表）にて定めるとおりとする。また、別表 2 に定める基準に適合するものについては、退去する入居者が書面による残置の意思表示を行うことで、残置することを認めることとし、残置されたものの修繕及び管理については、新入居者が行う。ただし、新入居者の入居後 30 日以内に限り、残置されたものが不要又は壊れている場合は、川崎市住宅供給公社で撤去を行う。

3 修繕等費用負担区分

(1) 市負担とするもの

ア 川崎市営住宅条例（昭和 37 年川崎市条例第 32 号。以下「市営住宅条例」という。）第 18 条第 1 項及び川崎市特定公共賃貸住宅条例（平成 5 年川崎市条例第 42 号。以下「特定公共賃貸住宅条例」という。）第 19 条に掲げるものの修繕に要する費用。なお、通常修繕の費用負担区分については、別表 1（市営住宅修繕等費用負担区分表）にて定めるとおりとする。

イ 天災その他避けることのできない災害によって生じた修繕に要する費用

ウ 構造上又は技術上に起因して生じた修繕に要する費用

エ 経年的劣化により市が管理上必要と認めた修繕に要する費用

オ 次に掲げる保守管理費用

（ア） 法令の規定等によって事業主体に保守管理の義務があるもの

（イ） 入居者の安全確保や衛生上等の理由で市において保守管理をすることが適当と認められるもの

(2) 入居者（自治会）負担とするもの

ア 公営住宅法施行規則（昭和 26 年建設省令第 19 号）第 9 条及び特定公共賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成 5 年建設省令第 16 号）第 19 条に規定する付帯施設のうち構造上重要でない部分及び市営住宅条例第 18 条第 1 項及び特定公共賃貸住宅条例第 19 条に掲げるもの以外のものの修繕に要する費用。なお、通常修繕の費用負担区分については、別表（市営住宅修繕等費用負担区分表）にて定めるとおりとする。

イ 入居者の責に帰すべき事由により生じた修繕に要する費用

ウ 入居者（自治会）が設置したものの修繕に要する費用

エ 市営住宅条例第 19 条及び特定公共賃貸住宅条例第 20 条に掲げる費用

附 則（昭和 57 年 10 月 19 日 57 川建管第 523 号）

この基準は、昭和 57 年 12 月 1 日から実施する。

附 則（平成 3 年 10 月 29 日 3 川建管第 794 号）

この改正基準は、平成 3 年 12 月 1 日から実施する。

附 則（平成 6 年 2 月 21 日 5 川建管第 807 号）

この改正基準は、平成 6 年 4 月 1 日から実施する。

附 則（平成 9 年 3 月 17 日 8 川建管第 902 号）

この改正基準は、平成 9 年 4 月 1 日から実施する。

附 則（平成 10 年 3 月 20 日 9 川ま管第 717 号）

この改正基準は、平成 10 年 4 月 1 日から実施する。

附 則（平成 17 年 3 月 25 日 16 川ま管第 1500 号）

この改正基準は、平成 17 年 4 月 1 日から実施する。

附 則（平成 22 年 3 月 18 日 21 川ま管第 1666 号）

この改正基準は、平成 22 年 4 月 1 日から実施する。

附 則（平成 23 年 3 月 24 日 22 川ま管第 1891 号）

この改正基準は、平成 23 年 4 月 1 日から実施する。

附 則（平成 30 年 3 月 27 日 29 川ま管第 1470 号）

この改正基準は、平成 30 年 4 月 1 日から実施する。

附 則（令和 2 年 3 月 31 日 31 川ま管第 1799 号）

この改正基準は、令和 2 年 4 月 1 日から実施する。

附 則（令和 8 年 3 月 18 日 7 川ま市管第 2811 号）

この改正基準は、令和 8 年 3 月 18 日から実施する。

別表 1（市営住宅修繕等費用負担区分表）

目	次
共 通 事 項	1
建 築 関 係	
1 壁	2
2 天井	2
3 床	2
4 建具	2
5 畳	3
6 鉄部、金物類	3
7 造作、備品類	3
8 雨水排水管、樋	4
9 防水	4
10 結露対策	4
外 構 関 係	
11 屋外部分	4
12 樹木等	5
各住戸内設備関係	
13 給水設備	5
14 排水、通気設備	5
15 衛生設備	6
16 風呂設備	6
17 ガス設備	6
18 電気設備	6
19 緊急通報設備	7
共用設備関係	
20 給水設備	7
21 排水、通気設備	8
22 ガス設備	8
23 電気設備	8
24 消防警報設備	8
25 水道リモート設備	8
26 エレベーター	9
27 共用灯	9
28 集会所、集会室	9
排水系統図	10

共 通 事 項

- 1 市が負担する修繕部分に該当するものであっても、修繕の原因が入居者等の故意、

重大な過失及び都合等によるものは、それぞれの原因者の負担により修繕するもの

とする。
- 2 入居者及び自治会が設置したものの修繕は、それぞれの負担により修繕するもの

とする。
- 3 上・下水道、電気、ガスの使用料は、入居者の負担とする。
- 4 入居指定日の翌日から起算して、30日以内に発生した特定の修繕について、市負担とする。
- 5 市営住宅を返還する者は、原則として、退去時に畳の表替及び襖の張替（取替）

費用のうち材料費を負担するものとする。

修 繕 部 分	負担部分			備 考
	市	入居者	自治会	
建 築 関 係				
1 壁				
(1) 外壁	○			塗装のみの修繕は計画修繕にて行う。
(2) 下地材料	○			胴縁、下地合板・石膏ボード、断熱材、幅木等
(3) 仕上材		○		塗装、クロス、化粧合板等の仕上材 ただし、外部に面している壁で、こまめな換気や水滴の拭き取りでも結露が解決しない場合は市の負担とする。
(4) ベランダ、隣戸の隔て板	○			
(5) モルタルの剥離	○			浮き箇所撤去、露出鉄筋の防錆
2 天 井				
(1) 下地材料	○			野縁、吊木、下地合板・石膏ボード、廻り縁等
(2) 仕上材		○		塗装、クロス、化粧合板等の仕上材
(3) モルタルの剥離	○			浮き箇所撤去、露出鉄筋の防錆
3 床				
(1) コンクリートたたき	○			階段、廊下、踊場、ベランダ、濡縁
(2) 下地材・床板等	○			束、土台、大引き、根太、床板（フローリング）
(3) 仕上材		○		Pタイル、クッションフロア
4 建 具				
(1) 木製		○		各室扉、風呂扉、便所扉、クローゼット扉、錠前、蝶番、戸車、レール、把手、戸当りゴム
(2) 物置扉	○			市設置のベランダ物置（ラッチ・戸当りを含む。）
(3) ふすま		○		
(4) 戸袋、雨戸（シャッターを含む）	○			
(5) 玄関扉（スチール製）	○			取替、変形、玄関錠、ドアノブ、蝶番、戸車、レール、ドアクローザー等開閉調整に要する金物類（塗装のみの修繕は計画修繕にて行う。） ただし、鍵紛失は入居者負担とする。
		○		戸当りゴム、ドアチェーン、ドアガード、ドアスコープ、ドアポスト、牛乳受け
(6) クローゼット折れ扉（スチール製）		○		取替、変形、戸車、レール等開閉調整に要する金物類
(7) 窓サッシ（アルミ製）	○			取替、変形、カムラッチ、クレセント、戸車、レール等開閉調整に要する金物類

修 繕 部 分	負担部分			備 考
	市	入居者	自治会	
(8) 風呂扉（アルミ製）		○		取替、変形、錠前、把手、蝶番、戸車、レール等開閉調整に要する金物類
(9) ガラス		○		押えパテ、ビートを含む。 網入の自然割れは市負担とする。
(10) 網戸		○		取替、張替、戸車
5 畳				
(1) 表替		○		
(2) 畳床取替		○		白アリ、外壁からの漏水及び結露被害の場合は、市負担で取替を行う。
6 鉄部、金物類				塗装のみの修繕は、計画修繕にて行う。
(1) 物干し金物	○			
(2) 手摺、面格子	○			木製は自己負担とする。
(3) ノンスリップ	○			
(4) 落下防止庇	○			
(5) 避難器具	○			避難ハッチ、避難バシゴ
(6) 屋上フェンス	○			
(7) 屋上ハッチ、タラップ	○			
(8) 換気口、ガラリ	○			
(9) メータボックス	○			
(10) パイプスペースドア	○			
7 造作、備品類				
(1) 敷居、鴨居、押入れ	○			風呂敷居、開口枠、額縁も含む。
(2) 庇、露よけ	○			
(3) 流し台、コンロ台		○		人研ぎ及びコンロ台と流し台が同じ高さのものは市負担でステンレス製に取替を行う。
(4) 戸棚、下駄箱		○		
(5) 集合郵便受け		○		一斉取替えの場合は計画修繕にて行う。
(6) 室名札		○		
8 雨水排水管、樋				
(1) 雨水排水管、樋	○			
9 防 水				
(1) 屋上、屋根	○			
(2) ベランダ	○			
(3) 廊下、階段	○			
(4) 外壁	○			
(5) 浴室	○			浴室と便所が一体型の所は、便所部分を含む。 壁は入居者負担とする。

修 繕 部 分	負担部分			備 考
	市	入居者	自治会	
10 結露対策				
(1) 壁	○			外壁に面した部分 (生活状況調査などを行い市が認めた場合のみ)
外構関係				
11 屋外部分				
(1) 道路	○			舗装、陥没、沈下（マイカー乗り入れによるものは除く。） ただし、草刈、清掃は入居者（自治会）負担とする。
(2) 側溝、ます	○			側溝、ますの清掃は、入居者負担とする。 ただし、暗渠等で清掃できない部分は市負担とする。
(3) 階段、スロープ	○			
(4) 外塀、フェンス	○			
(5) 法面、擁壁	○			
(6) 車止め、バリカー	○			南京錠は自治会（入居者）負担とする。
(7) 案内板、掲示板	○			
(8) ダストコンテナ、ごみ置場	○			鍵は入居者（自治会）負担とする。
(9) プレイロット、共有地	○			遊具、ベンチ、陥没、沈下 ただし、草刈、清掃は入居者（自治会）負担とする。
(10) 駐車場	○			車止め、陥没、沈下、区画線等
(11) 駐輪場	○			
(12) 二段式駐輪設備	○			保守管理費は入居者負担とする。
12 樹 木 等				
(1) 剪定		○	○	ただし、高木（3m以上）、法面のうち危険な箇所は市負担とする。
(2) 芝生		○	○	
(3) 害虫駆除		○	○	アメリカシロヒトリ、チャドクガ、シロアリ、ハチ、カラスその他被害の甚大なものの防除は市負担とする。
(4) 草刈		○	○	法面のうち危険な箇所は市負担とする。
各住戸内設備関係				
13 給水設備				
(1) 給水管	○			止水栓を含む。布設替は計画修繕にて行う。

修 繕 部 分	負担部分			備 考
	市	入居者	自治会	
(2) 蛇口		○		蛇口、スパウト、シャワー、シャワーホース、コマ、パッキンの取替 ただし、混合水栓シングルレバー取替の取付費は市負担とする。
(3) メーター止水栓、バルブ	○			メーター付近の漏水、メーター、バルブボックス
(4) 防露保温	○			
14 排水、通気設備				
(1) 排水管	○			布設替は計画修繕にて行う。
(2) 流しのトラップ	○			ただし、目皿（菊割ゴム）、ストレーナー（ごみよけ）、わん（臭気止め）等は入居者負担とする。
(3) 風呂、洗濯槽のトラップ	○			ただし、目皿、ストレーナー（ごみよけ）、わん（臭気止め）等は入居者負担とする。
(4) 手洗、洗面器のトラップ	○			
(5) 排水管の清掃、つまり		○		排水系統図のとおり
(6) 洗濯パン	○			
(7) 通気管	○			
15 衛生設備				
(1) 陶器（便器、タンク、手洗器、洗面器等）		○		修繕に伴う工賃は市負担とする。
(2) 便座		○		修繕、取替、取付直し
(3) ロー・ハイタンク内の部品	○			レバーハンドルを含む。
(4) フラッシュバルブ	○			
(5) 給水管、洗浄管、排便管	○			
(6) 止水栓	○			タンク、手洗器、洗面器
(7) 各種パッキン		○		取替、締付け
(8) ペーパーホルダー		○		
(9) つまり		○		
16 風呂設備				
(1) バランス釜、浴槽、排気筒		○		電池交換は入居者負担とする。 ただし、市が設置した共用排気筒とH23年度以降市が風呂設備を設置した住戸は市負担とする。
(2) 浴槽の付属部品		○		フタ・ゴム栓・鎖・すのこ
(3) 給湯器	○			
(4) 給湯管	○			

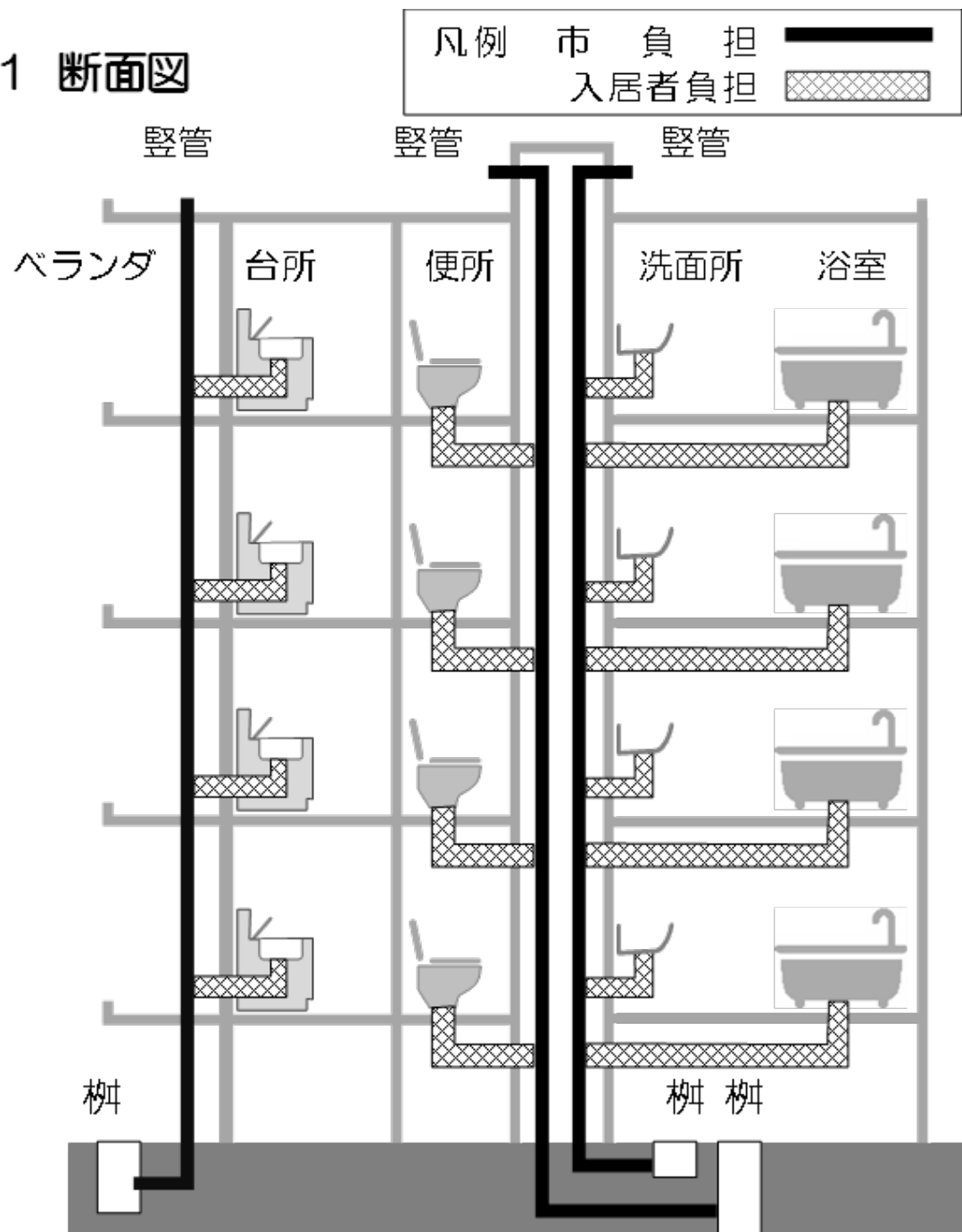
修 繕 部 分	負担部分			備 考
	市	入居者	自治会	
(5) リモコンパネル	○			
(6) ユニットバス	○			浴槽・天井換気扇を含む。
(7) シャワー混合水栓		○		
17 ガス設備				
(1) ガス管	○			
(2) コック類	○			ガスコンセントを含む。 ただし、1口を2口に変更する等は入居者負担とする。
(3) 共用排気筒	○			
18 電気設備				
(1) 分電盤	○			各戸盤、ブレーカー、漏電遮断器
(2) 電気配線	○			電線管モール、ケースウェイ
(3) ヒューズ		○		
(4) コンセント、スイッチ		○		コンセント、スイッチ、プレート
(5) 照明器具		○		本体、カバー、ランプ LED化により、交換又は修繕に電気工事を要するものは市負担とする。
(6) ローゼット		○		引掛シーリング、コードペンダント、キーソケット、コード
(7) チャイム		○		チャイム、スイッチ、配線、電池、インターホン
(8) 壁付換気扇		○		ただし、ダクト式換気設備（レンジフード、天井扇等）は市負担とする。
(9) 電話設備		○		電話機、住戸内配線（保安器より手前側すべて）
(10) テレビ受信設備	○			住戸内壁面端子
(11) エアコン用コンセント		○		増設する場合は入居者負担とする。
19 緊急通報設備				
(1) 通報・警報装置	○			
(2) 握りボタン	○			紛失時は入居者負担
(3) ペンダント	○			紛失時は入居者負担
(4) ペンダント電池		○		1回／年の保守点検時の電池交換は市負担とする。
(5) ガス漏れ検知器	○			
(6) 保守点検	○			
(7) キーホルダープレート		○		
共用設備関係				
20 給水設備				
(1) 給水管	○			
(2) 防露保温	○			

修 繕 部 分	負担部分			備 考
	市	入居者	自治会	
(3) 散水栓（水飲場、ポリバケツ洗場等）、鍵付栓			○	止水栓、メーター廻りの水漏れは市負担とする。
(4) 受水槽類	○			受水槽、高架水槽、給水塔
(5) 給水設備	○			ポンプ、ポンプ制御盤、警報盤、ポンプ室
(6) 受水槽の点検清掃	○			
(7) 簡易専用水道の保守点検	○			小規模受水槽水道も含む。
21 排水、通気設備				
(1) 排水管	○			集水ます、溜ます、マンホール
(2) 排水管の清掃、つまり	○			排水系統図のとおり
(3) 排水設備	○			排水ポンプ、汚水ポンプ、ポンプ制御盤
22 ガス設備				
(1) ガス管	○			
23 電気設備				
(1) 受変電設備	○			
(2) 配電設備	○			引込開閉器、配電盤、配線、ブレーカー
(3) 避雷針	○			
(4) 電話設備	○			共用配管、配線、端子盤、端子箱（電話機、住戸内配線は入居者負担）
(5) テレビ共聴設備	○			共聴アンテナ、増幅器、同軸ケーブル
(6) ケーブルテレビ			○	ケーブルテレビの不具合は契約のケーブルテレビ会社へ連絡する。
(7) 自家用電気工作物の保守点検	○			
24 消防警報設備				
(1) 消火用配水管	○			消火栓
(2) 消火設備	○			ポンプ、制御盤
(3) 消火器具格納箱	○			ホース、ノズル、カバー、ランプ
(4) 消火器	○			薬剤入替えも市負担（消火、消火訓練の使用及び期限切れに限る。）とする。
(5) 自動火災報知器	○			受信盤、警報設備、電池交換を含む。
(6) 非常用電気設備	○			誘導灯、照明器具、コンセント
(7) 非常用放送設備	○			
(8) 非常警報設備	○			
(9) 消防設備の保守点検	○			
25 水道リモート設備				
(1) 配管、配線	○			
(2) 検針器、端末器	○			

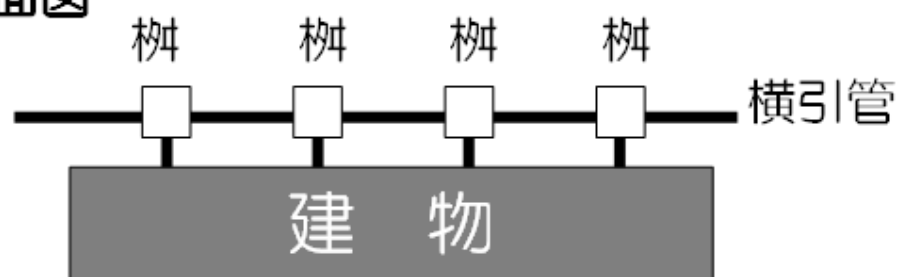
修 繕 部 分	負担部分			備 考
	市	入居者	自治会	
26 エレベーター				
(1) 昇降設備	○			故障の場合は保守管理業者へ連絡する。
(2) 付属設備	○			照明設備、カゴ内操作ボタン、各階操作ボタン、階数表示盤 ただし、鉄部の塗装は計画修繕にて行う。
(3) 保守点検	○			
27 共用灯				
(1) 廊下灯、階段灯、ピロティの外灯、倉庫灯			○	蛍光灯、水銀灯の球替え、ＬＥＤランプの交換 ただし、水銀灯の球取付費は市負担とする。 ＬＥＤ化により、交換又は修繕に電気工事を要するもの、ＬＥＤ照明器具本体とＬＥＤランプが一体型となっているものはＬＥＤランプを含め市負担とする。
(2) 自動点滅器	○			設定変更を含む。 ただし、スイッチは自治会負担とする。
(3) 照明器具	○			安定器、ポール、ＬＥＤ照明器具本体 ただし、シェード、グローブは自治会負担とする。
28 集会所、集会室、団らん室、相談室				
(1) 建築				本表の負担区分による。
(2) 設備				本表の負担区分による。

排水系統負担区分図

1 断面図



2 平面図



別表 2

残置の対象となるもの (入居者が設置したもの)	残置する基準
網戸	(1) 戸車及びフレームが破損していない。 (2) フレームに歪みが無く、網戸を閉めた状態から全開まで止まらずに移動する。 (3) 網に 5 mm 角以上の穴が開いていない。
カーテンレール	(1) レールが破損していない。 (2) レールに歪みが無く、カーテンを閉めた状態から全開まで止まらずに移動する。 (3) レールがダブル(2連)で、ブラケット(固定用金具)で吊り下げられている。 (4) カーテンを吊り下げる重量に耐えられるよう固定されている。
便器蓋	(1) 開閉に支障がない (2) 便座と同一色で、変形や変色がない。
エアコン増設コンセント	(1) 正常に稼働している。 (2) プレートが破損していない。

			担 任	係 長	課 長
市営住宅条例第 19 条第 2 項による工事認定伺書					
番 号		号	起 案		決 裁
所 在 地	区 町				
	住宅 号棟 号室 ()				
認 定 理 由	(1) 修 繕 の 目 的 が , 身 障 者 等 の 設 備 改 善 で あ る た め				
	(2) 修 繕 の 対 象 が 空 家 で あ る た め				
	(3) 修 繕 の 内 容 が 空 家 住 宅 入 居 後 1 ヶ 月 以 内 の も の で あ る た め				
	(4) 破 損 の 原 因 者 が 特 定 で き な い た め				
	(5) 使 用 者 が 生 活 保 護 費 受 給 中 で あ る た め				
	(6) そ の 他 ()				
修 理 箇 所					
特 記 事 項					

(別 紙)

阪神・淡路大震災被災者として市営住宅に入居した者に対する修繕費用の負担区分（軽易修繕，空家修繕）の通用について

- 1 修繕費用の負担区分の適用については，原則として一般の入居者に準ずる扱いとする。
(「川崎市営住宅及び特定公共賃貸住宅修繕等費用負担区分取扱基準」による。)

- 2 退去時のいわゆる空家修繕については，修繕費用が多額になることから，阪神・淡路大震災被災者に対する国及び他都市の特別な取扱いを鑑み，阪神・淡路大震災被災者を理由として，川崎市営住宅条例第 18 条第 2 項のただし書きを適用するものとする。ただし，適用期間については「被災市街地復旧特別措置法（平成 7 年 2 月 26 日法律第 14 号）第 21 条」の規定に基づき「公営住宅法第 17 条」に掲げる条件を具備するとみなし入居許可された日から 1 年間とする。

また，入居許可する前に退去した場合には，修繕費用は全て市の負担とする。