

改正

平成26年3月27日市長決裁

平成28年3月4日市長決裁

平成31年3月29日市長決裁（市営住宅課長専決）

千歳市営住宅修繕実施要綱

（目的）

第1条 この要綱は、千歳市営住宅条例（昭和43年条例第39号。以下「条例」という。）及び千歳市営住宅条例施行規則（昭和44年千歳市規則第4号。以下「規則」という。）に定めがあるものを除き、千歳市営住宅（以下「市営住宅」という。）の修繕実施について必要な事項を定めるものとする。

（市の修繕範囲）

第2条 市の修繕範囲は、条例第45条に規定するもののほか、別表1に掲げるところによる。

（入居者の修繕範囲）

第3条 入居者の修繕範囲は、条例第46条及び規則第18条に規定するもののほか、別表2に掲げるところによる。

（修繕の調査）

第4条 市は、適切な時期に市営住宅の修繕調査をすることとする。

（営繕計画の作成）

第5条 市は、毎年度予算積算時期に合わせ営繕計画を立てることとする。

（営繕計画の実施基準）

第6条 営繕計画の実施基準は、別表3のとおりとする。

（指定管理による管理）

第7条 条例第54条の規定により指定管理者に市営住宅（共同施設及び敷地を含む。）の管理を行わせる場合にあつては、第2条見出し及び第2条中「市の」とあるのは「指定管理者」と、第4条中「市は、」とあるのは「市及び指定管理者は、」と、別表1中「市」とあるのは「指定管理者」と読み替えるものとする。

附 則

この要綱は、平成5年4月1日から施行する。

附 則（平成26年 3 月27日市長決裁）

この要綱は、平成26年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成28年 3 月 4 日市長決裁）

この要綱は、平成28年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成31年 3 月29日市長決裁（市営住宅課長専決））

この要綱は、平成31年 4 月 1 日から施行する。

別表 1（第 2 条関係）

市の修繕範囲

修繕義務者	修繕箇所
市	<p>○付帯施設のうち次のもの</p> <p>1 給水施設</p> <p style="padding-left: 2em;">水槽類————給水塔、高架水槽、地下受水槽、沈砂槽等</p> <p style="padding-left: 2em;">揚水装置————揚水ポンプ、モーター、フロートスイッチ、ボールタップ等</p> <p style="padding-left: 2em;">配管—給水管及びその支持装置、分水栓その他の弁及び栓類等</p> <p style="padding-left: 2em;">フラッシュ、バルブ、シスターン、井戸</p> <p>2 排水施設</p> <p style="padding-left: 2em;">配管————排水管、通気管及びその支持装置等</p> <p style="padding-left: 2em;">排水器具類————トラップ、目皿、栓等</p> <p style="padding-left: 2em;">排水用ポンプ装置—汚水用ポンプ、排水用ポンプ、モーター等</p> <p style="padding-left: 2em;">衛生器具類————便器、洗面器等</p> <p style="padding-left: 2em;">枺—汚水枺、雨水枺等</p> <p style="padding-left: 2em;">造付流し、し尿浄化槽、便槽、排水溝、下水管</p> <p>3 電気施設</p> <p style="padding-left: 2em;">配線、配管————電線、金属管、木製線樋等</p> <p style="padding-left: 2em;">開閉器————開閉器、点滅器等</p> <p style="padding-left: 2em;">配電盤（分電盤含む）</p> <p>4 ガス施設</p> <p style="padding-left: 2em;">配管類及び線類</p>

	<p>5 消火施設</p> <p style="padding-left: 20px;">消火配管、消火栓、消火器、消火器具（布ホース、ノズル等）、火災報知、防火用水槽</p> <p>6 共同塵芥処理施設</p> <p style="padding-left: 20px;">ダストシュート、塵芥焼却炉</p> <p>7 敷地内の道路</p> <p style="padding-left: 20px;">敷地内道路、通路、道路に付属する擁壁</p> <p>※ 構造上重要でない判断は、それが物理的、機能的に少ないか否か等により判断することとする。</p>
--	--

別表 2（第 3 条関係）

入居者の修繕範囲

修繕義務者	修繕箇所
入居者	<ul style="list-style-type: none"> ○給水施設——蛇口のパッキングの取替、凍結（入居者の責による） ○排水施設——排水が詰まった場合の清掃（入居者の責による） ○電気施設——室内灯で天井台座から下の部分でコード、点滅器、グローブ、キークケット、ヒューズ、電球等。 ○ガス施設——ガス漏れ報知器。 ○その他——消耗品類等

別表 3（第 6 条関係）

修繕区分ごと実施基準 内部修繕 No. 1

修繕区分	修繕周期	修繕を要する状況	修繕方法
畳床補修	20年～ 25年	<ul style="list-style-type: none"> ○こげ穴、切傷があるもの ○雨漏り、結露等で腐れのあるもの ○変色の甚だしいもの ○腐食が裏まで達しているもの 	<ul style="list-style-type: none"> ○畳床のみ補修を原則とするが、新畳取替実施 ○基本的には6畳一部屋とするが、予算の範囲で実施
床 補修	20年～ 25年	<ul style="list-style-type: none"> ○きしみの著しいもの ○床が腐食しているもの ○床の盛上がっているもの 	<ul style="list-style-type: none"> ○床の補修実施 ○フローリングの床の部屋一部屋を原則として実施

		○床が下がっているもの ○油等で著しく汚損しているもの	
内壁補修	20年～ 25年	○汚損しているもの ○はくり（剥離）、破損しているもの ○落書き、インク、油のしみ等汚れの著しいもの	○内壁の補修 ○内壁の張替 ○基本的には一部屋 ○天井とセットで実施
天井補修	20年～ 25年	○すすけ等汚損しているもの ○雨漏れ等でしみのあるもの ○部分的に穴で破損しているもの	○天井の補修 ○天井の張替 ○基本的には一部屋 ○内壁とセットで実施
襖（戸）取替	20年～ 25年	○手垢等汚れの著しいもの ○破損しているもの ○乾湿でねじれているもの ○骨が汚損、破損しているもの	○襖の取替実施 ○基本的には一戸を対象とする
流し台取替	20年～ 25年	○ステンレス部分等が油等で汚損しているもの ○合板が剥離しているもの ○サビ、穴があいているもの ○腐食、変形しているもの	○流し台取替実施

修繕区分ごと実施基準 内部修繕 No.2

修繕区分	修繕周期	修繕を要する状況	修繕方法
水道管取替	18年～ 23年	○腐食等により赤水の著しいもの ○管の表面が腐食しているもの ○漏水がひんぱんに起こるもの ○金具部品が破損、滅失しているもの	○水道管の取替実施
ガス管取替	25年～	○ガス管の腐食が著しいもの	○ガス管の取替実施

	30年	○ガス漏れの恐れのあるもの	
ガス風呂釜取替	8年～ 10年	○全体が著しく汚損しているもの ○着火、燃焼状態が調子悪いもの ○異状な音、振動のあるもの ○部品が破損、変形、磨耗、滅失しているもの	○ガス風呂釜取替実施
浴槽取替	18年～ 20年	○腐食の著しいもの ○ヒビの入っているもの ○著しく変色しているもの ○穴のあいているもの ○ガタツキのあるもの ○サビの著しいもの	○浴槽取替実施
排水管取替	10年～ 25年	○排水管が腐食しているもの ○固定金具、部品の破損、滅失しているもの	○排水管取替実施
電気配線取替	10年～ 25年	○結露等により配線の腐食が著しいもの ○全体的に腐食しているもの ○配線器具が破損、変色、変形、滅失しているもの ○取付状態が不都合なもの ○絶縁劣化の著しいもの	○配線取替実施 ○配線器具の取替

修繕区分ごと実施基準 外部修繕 No.1

修繕区分	修繕周期	修繕を要する状況	修繕方法
屋根補修（葺替）	12年～ 15年	○雨漏れしているもの ○鉄板そのものが腐食しているもの ○鉄板がブヨブヨして部分的に浮	○屋根の葺替実施

		いているもの ○鉄板が破損しているもの	
屋根補修（塗装）	5年～ 10年	○塗装がはがれているもの ○雨漏れの恐れがあるもの ○屋根の変色が著しいもの	○屋根の塗装実施
外壁補修（塗装）	5年～ 10年	○塗装がはがれているもの ○全体的に劣化の著しいもの ○ヒビ割れ等により雨漏りしているもの	○外壁の塗装実施
水道管取替	15年～ 22年	○腐食等により赤水の著しいもの ○管の表面が腐食しているもの ○漏水がひんぱんに起こるもの ○金具、部品が破損、滅失しているもの	○水道管の取替実施
ガス管取替	20年～ 25年	○ガス管の腐食が著しいもの ○ガス漏れの恐れがあるもの	○ガス管の取替実施
玄関戸（木）取替	10年～ 25年	○ドアが腐食しているもの ○変形してスキ間風が入るもの ○ドアが重く、開閉しにくいもの ○取手がガタガタしているもの	○ドアの取替実施

修繕区分ごと実施基準 外部修繕 No.2

修繕区分	修繕周期	修繕を要する状況	修繕方法
排水管取替	18年～ 23年	○排水管の腐食しているもの ○固定金具、部品の破損、滅失しているもの	○排水管の取替実施
物置取替	15年～ 20年	○全体に腐食しているもの ○ねじれのきているもの ○土台が著しく破損しているもの	○物置取替実施

		○雨漏れの著しいもの ○壁板等が破損しているもの	

※ 修繕周期については災害、天候、入退居の使用状況によっては必ずしも修繕周期にこだわらない。