

大阪市営住宅補修工事実施要綱

制 定 平成 18 年 3 月 27 日
直近改正 令和 8 年 4 月 1 日

(目的)

第 1 条 この要綱は、別に定めがあるもののほか、市営住宅の入居者が安全かつ快適に生活できるように、迅速かつ適切な補修工事の実施並びに大阪市営住宅条例（平成 9 年大阪市条例第 39 号。以下「条例」という。）第 29 条及び第 30 条第 3 号に規定する細目を定めることを目的とする。

(用語の意義)

第 2 条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 市営住宅 大阪市営住宅条例施行規則（平成 9 年大阪市規則第 61 号）別表第 1 に定める市営住宅をいう。
- (2) 住宅管理センター 大阪市が設置している住宅管理センター（梅田、阿倍野及び平野）をいう。
- (3) 休日 職員の勤務時間、休日、休暇等に関する条例（平成 3 年大阪市条例第 43 号）に定める休日をいう。
- (4) 夜間等 職員の勤務時間等に関する規則（平成 4 年大阪市規則第 15 号）に定める勤務時間外の時間をいう。
- (5) 耐火住宅 公営住宅法施行令（昭和 26 年 6 月 30 日政令第 240 号。以下「令」という。）第 1 条第 1 号の規定に該当する市営住宅をいう。
- (6) 木造住宅 前号に該当しない市営住宅で、主要構造部が木造で建設された市営住宅をいう。
- (7) 住戸 第 1 号に定める市営住宅の部屋番号を付した住戸（バルコニーを含む。）をいう。ただし、住戸に隣接する収納場所を含めるものとする。
- (8) 専用部分 市営住宅の各入居者（店舗、作業場及び物置（以下「店舗等」という。）の使用者を含む。以下同じ。）が専用使用する部分で第 3 条に定める範囲をいう。
- (9) 共用部分 市営住宅敷地内の専用部分に通ずる廊下、階段又はその他構造上入居者の全員もしくはその一部の共用に供されるべきもの等で、市営住宅のうち前号に定めた部分を除いた部分をいう。

(専用部分の範囲)

第 3 条 前条第 8 号に規定する専用部分で本要綱を適用する範囲は、住戸及び当該住戸内附属専用設備（以下「住戸部分」という。）のうち、次の各号の定めるところとする。

- (1) 耐火住宅の場合
 - ア 天井、床及び内壁については、躯体部分を除く部分とする。
 - イ 玄関扉、窓枠、窓ガラス及び網戸（以下「建具等」という。）については、錠及び住戸内部側を専用部分とする。ただし、バルコニーに接している建具等はすべて専用部分とする。
 - ウ 入居者の全員又は一部の共用に供される設備は除くものとする。
 - エ バルコニーについては、隣戸との非常脱出用隔板、避難ハッチ及び手摺の住戸外部側を除く部分とする。
 - オ その他、入居者が専用使用するものとして整備された部分とする。
- (2) 木造住宅の場合
 - ア 天井、床及び内壁については、躯体部分を除く部分とする。
 - イ 配線、配管等については、当該住戸部分の専用部分（電気、水道、ガスについては、計量メーターの内側とする。）とする。
 - ウ 外壁面（建具等を含む。）
 - エ 住戸の専用庭

オ 専用庭の垣根または塀等については、住戸内部側とする。

カ 屋根及び屋上については、専用部分に含まない。

キ その他、入居者が専用を使用するものとして整備された部分とする。

2 前条第8号に規定する専用部分で本要綱を適用する範囲は、店舗等及び当該店舗等内附属専用設備（以下「店舗部分」という。）のうち、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 店舗等入口（シャッター含む。）の外面より内部及び錠とする。
- (2) 店舗付住宅については、店舗部分と住戸部分との間仕切りにより区分する。
- (3) 配線、配管等については、当該店舗等の専用に供する部分（電気、水道、ガスについては、計量メーターの内側とする。）とする。
- (4) 躯体部分及び外壁については除くものとする。
- (5) その他、入居者が専用を使用するものとして整備された部分とする。

（修繕の区分）

第4条 条例第29条に規定する市営住宅の修繕のうち入居者が行わなければならない修繕及び条例第30条第3号に規定する共同施設の維持、運営に要する修繕のうち別表の修繕項目の欄に該当する修繕については、別表の内容の欄に該当する修繕を行うこととする。なお、修繕区分に疑義が生じた場合は、本市の指示によるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、入居者の責めに帰すべき事由によって修繕の必要が生じたときは、条例第29条第3項に基づき、当該入居者が修繕し、又はその費用を負担しなければならない。

3 条例第32条第1項第3号の規定に基づいて承認されたものに修繕の必要が生じたときは、承認を受けた当該入居者が修繕しなければならない。

（修繕の受付）

第5条 入居者からの修繕の受け付けは、原則として、住宅管理センターが行う。

2 住宅管理センターは、休日及び夜間等に入居者からの修繕の受け付けを行うことができない場合は、時間外緊急連絡先を設置するとともに、入居者に周知しなければならない。

（補修工事の実施）

第6条 前条により受け付けた修繕について、第4条に該当しない場合は、住宅管理センターが補修工事を実施する。なお、補修工事は合理的かつ経済的に実施しなければならず、大規模な修繕を実施することが必要な場合等については、当該修繕箇所の応急措置を行い、大規模な修繕を行うための準備をして可及的速やかに実施するものとする。

2 住宅管理センターは、入居者の生活に重大な影響を与える恐れのある修繕については、休日及び夜間等を問わず、迅速に補修工事を実施しなければならない。

3 住宅管理センターは、前項の工事を迅速かつ適切に実施するために、市営住宅ごとに工事業者を設置することができる。

（空家補修）

第7条 空家への入居に伴う空家補修については、入居者の快適かつ安全な生活を確保するため、次の各号により住宅管理センターが実施する。

- (1) 玄関鍵の取替えを行う。
- (2) 畳の表替え、襖の張替えを行う。ただし、前入居者の入居期間が短く、状態が比較的良好な場合は、実施しない。
- (3) 天井・壁のクロス及び塗装などの剥離や剥がれ落ちのある部分、結露によるカビの汚損、落書きなど汚れの著しい部分の補修を行う。ただし、自然損耗等による変色などの部分は、実施しない。
- (4) 建具開閉の調整を行う。
- (5) 電気、ガス、水道などの点検を行う。
- (6) その他、入居者の快適かつ安全な生活を確保するために必要な補修を行う。

2 建替事業・住戸改善事業・耐震改修事業・住宅市街地総合整備事業・住宅地区改良事業・区画整理事業など事業計画に起因する空家補修については、前項の規定にかかわらず、当該事業担当の指示により、住宅管理センターが実施する。

3 空家補修工事完了後、不測の補修箇所が発生した場合は、住宅管理センターが速やかに

工事を行う。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は別に定めることができる。

附 則

- 1 この要綱は、平成18年4月1日から実施する。
- 2 昭和38年4月1日付け「緊急小補修工事実施要領」は、廃止する。
- 3 昭和35年7月26日付け「市営住宅の修繕負担区分」は、廃止する。
- 4 昭和49年3月31日付け「空家補修実施要領」は、廃止する。
- 5 本要綱施行の時に、前3項により廃止された要領等に基づき行われた行為は、本要綱の相当規定によってしたものとみなす。

附 則 (平18. 11. 27)

この改正要綱は、平成18年11月27日から実施する。

附 則 (平19. 4. 1)

この要綱は、平成19年4月1日から実施する。

附 則 (平19. 10. 24)

この要綱は、平成19年10月24日から実施する。

附 則 (平21. 3. 27)

この要綱は、平成21年4月1日から実施する。

附 則 (平21. 4. 1)

この要綱は、平成21年4月1日から実施する。

附 則 (平21. 9. 25)

この要綱は、平成21年9月28日から実施する。

附 則 (平23. 4. 1)

この要綱は、平成23年4月1日から実施する。

附 則 (平27. 4. 1)

この要綱は、平成27年4月1日から実施する。

附 則 (平27. 8. 1)

この要綱は、平成27年8月1日から実施する。

附 則 (平29. 1. 11)

この要綱は、平成29年1月16日から実施する。

附 則 (平29. 4. 1)

この要綱は、平成29年4月1日から実施する。

附 則 (令2. 4. 1)

この要綱は、令和2年4月1日から実施する。

附 則 (令3. 4. 1)

この要綱は、令和3年4月1日から実施する。

附 則 (令8. 4. 1)

この要綱は、令和8年4月1日から実施する。

別表「入居者修繕負担区分表」

1. 専用部分

修 繕 項 目		内 容	備 考	
壁	1 内壁仕上材等	ペンキ塗装、左官仕上、クロス、化粧ボード、化粧合板等の修繕又は貼替		
天井	1 天井仕上材等	ペンキ塗装、クロス、化粧ボード、化粧合板等の修繕又は貼替		
建具	1 外廻り建具	(1)木製	修繕又は取替	バルコニー物入扉を除く
		(2)鋼製	附属金物(錠、ドアクローザー等)、パテ、シールその他の付属品の修繕又は取替	丁番並びに電気錠の配線及びモーター部分を除く
		(3)アルミ製	附属金物(錠、ドアクローザー等)、パテ、シールその他の付属品の修繕又は取替	丁番並びにレール及び戸車を除く
		(4)網戸	修繕又は取替	
	2 浴室扉	修繕又は取替	丁番並びにレール及び戸車、浴室に面した便所の木製建具を除く	
	3 ふすま	修繕又は取替		
	4 戸ぶすま	修繕又は取替		
	5 障子	修繕又は取替		
	6 ガラス類	取替		
7 その他建具	修繕又は取替	ハンガーレール(吊り戸)の開閉調整は除く		
床	1 畳	修繕又は取替		
	2 フローリング、塩ビシート、Pタイル等	修繕又は貼替	腐食、躯体及び下地軸組の影響によるものは除く	
給排水衛生設備	1 洗面器	(1)陶器	付属品(ゴム栓、鎖等)の修繕又は取替	
		(2)下部戸棚	修繕又は取替	
	2 化粧台洗面	(1)陶器	付属品(ゴム栓、鎖等)の修繕又は取替	
		(2)上部戸棚	修繕又は取替	
		(3)下部戸棚	修繕又は取替	
	3 手洗器	付属品(ゴム栓、鎖等)の修繕又は取替		
	4 便器等	(1)便器	化粧キャップ、便座、取付金具の修繕又は取替	
		(2)ロータンク及びハイタンク	フロート弁(鎖とも)の修繕又は取替	
	5 汚水管及び排水管	つまりの清掃		
	6 給水栓及び給湯栓	本体及び部品の修繕又は取替	シャワーヘッドを含む	
7 露出配管	塗装又は保温材等の修繕			

電気設備	1	照明器具(コードペンダント及び引掛シーリングを含む)	修繕又は取替(ランプ替えを含む)	
	2	スイッチ、コンセント、プレート	修繕又は取替	
	3	ブザー、押ボタン、チャイム	修繕又は取替	インターホンは自動火災報知設備連動のため除く
	4	換気扇	本体及び付属品の修繕又は取替、換気ダクトの清掃	防火ダンパーは除く
	5	レンジフードファン	部品及び付属品の修繕又は取替、換気ダクトの清掃	防火ダンパーは除く
	6	テレビ用室内端子、アース端子、フィーダー線	本体及び付属品の修繕又は取替	
	7	電気配線管及び配線カバー	修繕又は取替	
ガス設備	1	ガスコック	修繕又は取替	グリスアップ含む
	2	埋込みボックスコック	修繕又は取替	グリスアップ含む
備品その他	1 浴室 関係	(1) 浴槽等	ふた、排水栓(鎖を含む)、保温材、すのこ及びパッキン類の修繕又は取替	
		(2) 風呂釜	切替スイッチ、シャワー、ガスゴム管等の部品の修繕又は取替	
		(3) ユニットバス	付属品の修繕又は取替	
		(4) 給湯器	コントローラー、シャワーの修繕又は取替	
		(5) 浴室乾燥機	修繕又は取替	
	2 調理台 ガス台 及流司	(1) ステンレス	修繕	
		(2) 下部戸棚	修繕又は取替	
	3	水切棚(ステンレス製)、吊戸棚、その他棚類	修繕又は取替	
	4	収納ユニット	修繕又は取替	
	5	下駄箱	修繕又は取替	
	6	化粧箱(棚)、化粧鏡、その他鏡	修繕又は取替	
	7	カーテンレール	修繕又は取替	
	8	牛乳受箱	修繕又は取替	
	9	フラワーボックス	修繕又は取替	
	10	室名札	修繕又は取替	
	11	物干	修繕又は取替	共同物干は除く
	12	ペーパーホルダー	修繕又は取替	
13	集合郵便受箱	鍵掛け金物の修繕又は取替	名札を含む	
14	洗濯機用防水パン	修繕又は取替		
15	クーラースリーブキャップ及び換気孔レジスター	修繕又は取替		
16	手すり	修繕又は取替		
17	タオル掛	修繕又は取替		

2. 共用部分

修 繕 項 目		内 容	備 考
建具	1 ガラス	取替	
給排水衛生設備	1 汚水管及び排水管	つまりの清掃	
電気設備	1 照明器具	ランプ替え及びカバー取替	誘導灯及び非常照明、位置表示灯(赤色灯)は除く
	2 エレベーター設備	行先階等のボタン、かご室照明器具カバー、扉ガラスの修繕又は取替	トランクルーム扉及び鍵の修繕又は取替を含む
入居者が立入ることのできない電気室や塔屋部分などは除く。			

3. 共用部分(屋外)

修 繕 項 目		内 容	備 考
建物外廻り等	1 塵芥収集施設の鍵	取替	
	2 排水管	つまりの清掃	φ 300 mm以上の管を除く
	3 共用散水栓	修繕又は取替	
	4 屋外排水会所	つまりの清掃	
	5 樋	つまりの清掃	屋上を除く
	6 雨水桝	清掃	
	7 側溝	つまりの清掃	
	8 周囲柵	専用庭の周囲柵の修繕又は取替	
	9 照明器具	ランプ替え及びカバー取替	
その他 備品	1 物置	扉及び棚板の修繕又は取替	室外に面した扉の腐食は除く
	2 砂場砂	補充	
	3 樹木	管理及び剪定(切枝処分を含む)	
	4 車止め(バリカー)	鍵、チェーンの修繕又は取替	

4. 共用部分(集会所)

修 繕 項 目	内 容	備 考
1.専用部分に準じた、入居者負担となります。なお、誘導灯、非常警報装置及び非常照明は除きます。その他の項目は以下のとおりです。		
1 空調設備	修繕又は取替	
2 ガスコンロ	修繕又は取替	
3 給湯設備	修繕又は取替	
4 タオル掛及び雑巾掛け	修繕又は取替	
5 傘立て、スノコ、下駄箱	修繕又は取替	

5. 専用部分(店舗等)

修 繕 項 目	内 容	備 考
1.専用部分に準じた、使用者負担となります。その他の項目は以下のとおりです。		
1 シャッター	修繕又は取替	
2 動力電気設備	修繕又は取替	
3 外灯	ランプ替え及び灯具カバー取替	

6. その他

修 繕 項 目	内 容	備 考
1 害虫等	駆除	アメリカシロヒトリ、イラガ、チャドクガ等の毛虫、シロアリ及び蜂の巣を除く

●「入居者修繕負担表」にない項目であっても、入居者等の故意又は過失が原因で、市営住宅や共同施設に修繕の必要が生じた場合は、その原因者が負担することとなります。