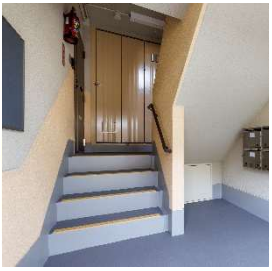


市営住宅修繕費 費用負担区分の手引き

市営住宅は、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として建設された市民共有の大切な財産です。その市営住宅には、日常生活及び退去時に修繕が必要となった場合、壊れたものや調子が悪くなったものの修繕は誰がするのか、またその費用は誰が負担するのかを決めている基準があります。

ここには、市営住宅にお住まいの方に費用を負担していただく修繕、鳥取市が費用を負担する修繕、住宅使用上の注意を掲載しています。退去時の修繕箇所の参考及び修繕のご相談の際にご活用ください。

玄関 	トイレ 	洗面所 	台所 
浴室 	和室・洋室 	ベランダ 	階段・廊下・エレベーター 
外構 			

令和8年5月1日 施行
鳥取市都市整備部建築住宅課

修 繕 費 用 の 負 担 区 分

鳥取市が費用負担する修繕 → 「市」
お住まいの方に費用を負担していただく修繕 → 「お住まいの方」

※「市」の場合でも、故意または過失による汚損・破損等の修繕費は「お住まいの方」になります。

※入居後3カ月以内のパッキンからの水漏れや蛍光灯の玉切れは「市」負担となります。

※入居中の市負担の修繕の連絡先は、市委託の修繕業者(国府、福部以外の総合支所管内は産業建設課)となります。

■以下に示す項目は、日常発生しやすい修繕の費用負担の区分です。住戸のタイプにより設置されている設備内容が異なる場合があります。

玄	関
	① ・照明器具の電球が切れた。＝「お住まいの方」 ・照明器具のカバーに物をぶつけて壊した。＝「お住まいの方」
	② ・天井の入居者故意（タバコ、汚した）による汚れ。 ＝「お住まいの方」
	③ ・ドアクローザーの作動不良、破損している。＝「市」
	④ ・ドアの開き・閉まりが悪い。＝「市」 ・ドアを蹴った、物をぶつけて変形した。＝「お住まいの方」 ※錆が酷くなった場合、ドアの延命のため「市」負担で塗りなおしを実施する場合があります。
	⑤ ・ドアスコープが曇って見えない。＝「市」 ・鍵を無くして解錠する際、鍵屋さんがドアスコープを破壊した。＝「お住まいの方」
	⑥ ・ドアチェーンが切れた。＝「市」 ・安否確認で反応が無かったため、ドアチェーンを切断した。 ＝「お住まいの方」
	⑦ ・玄関の鍵を無くした。＝「お住まいの方」 ・ドアノブが壊れた。＝「市」
	⑧ ・新聞受けが脱落した。蓋が壊れた。＝「市」
	⑨ ・壁の汚れ、たばこのヤニ、住み方が原因で発生したカビ。 ＝「お住まいの方」

！！ご注意ください！！

■玄関土間は防水処理をしていません。水を流して掃除しないでください。

■火災発生時は玄関ドアを必ず閉めて避難しましょう。

■高齢者世話付き住宅はオートロックとなっているため、外出する際は必ず鍵を持参してください。

修 繕 費 用 の 負 担 区 分

鳥取市が費用負担する修繕 → 「市」
お住まいの方に費用を負担していただく修繕 → 「お住まいの方」

※「市」の場合でも、故意または過失による汚損・破損等の修繕費は「お住まいの方」になります。

※入居後3カ月以内のパッキンからの水漏れや蛍光灯の玉切れは「市」負担となります。

※入居中の市負担の修繕の連絡先は、市委託の修繕業者(国府、福部以外の総合支所管内は産業建設課)となります。

■以下に示す項目は、日常発生しやすい修繕の費用負担の区分です。住戸のタイプにより設置されている設備内容が異なる場合があります。

便

所



- ① ・トイレの水が止まらない。＝「市」
※タンク内部金物(ボールタップ、浮き玉、フロート弁、鎖等)が不良となっていることがほとんどですが、節水の為にタンク内に物を入れられた場合、もしくは消臭剤等をタンク内に入れたことによる故障の場合は「お住まいの方」の負担となりますのでご注意ください。
- ② ・止水栓、給水管から水が漏れる。＝「市」
※ウォシュレット取付のため給水管を分岐させ、その箇所から漏水している場合は「お住まいの方」の負担となります。
- ③ ・便器がぐらつく、漏水している。＝「市」
・便器が詰まった。＝「お住まいの方」
※共用の縦管が詰まっている場合は「市」の負担です。
※マンションタイプの縦管は「市」、戸建タイプは詰まった場合すべて「お住まいの方」の負担です。
- ④ ・便座が割れてた。＝「お住まいの方」
- ⑤ ・ペーパーホルダーが壊れた。＝「お住まいの方」
- ⑥ ・手摺が壊れた。＝「お住まいの方」
- ⑦ ・換気扇(設置されている場合)が壊れた。＝「市」
- ⑧ ・床が汚い。ワックスを塗りたい。＝「お住まいの方」

※照明、壁、天井は玄関と共通

！！ご注意ください！！

■タンク上部の手洗いの差込口にホースがうまく刺さっておらず、水が床に流れて下の階に漏れ出した等お住まいの方の不注意で水があふれ下の階に漏水し損害を与えた場合は、補償問題となる場合がございますのでご注意ください。

■便器が濡れている等漏水の疑いがある場合タオル等でふき取っていただき、しばらくして局所的に濡れている場合は漏水、全体的に濡れている場合は結露の可能性がありますので、換気を行ってください。

修 繕 費 用 の 負 担 区 分

鳥取市が費用負担する修繕 → 「市」
お住まいの方に費用を負担していただく修繕 → 「お住まいの方」

※「市」の場合でも、故意または過失による汚損・破損等の修繕費は「お住まいの方」になります。

※入居後3カ月以内のパッキンからの水漏れや蛍光灯の玉切れは「市」負担となります。

※入居中の市負担の修繕の連絡先は、市委託の修繕業者(国府、福部以外の総合支所管内は産業建設課)となります。

■以下に示す項目は、日常発生しやすい修繕の費用負担の区分です。住戸のタイプにより設置されている設備内容が異なる場合があります。

洗	面	所
	①	・水栓からの水漏れ＝「市」
	②	・鏡が割れた、外れた＝「お住まいの方」
	③	・配管からの水漏れ＝「市」 ※詰まった場合＝「お住まいの方」
	④	・洗面台に物を落としてヒビがはいった＝「お住まいの方」
	⑤	・照明器具の電球がきれた＝「お住まいの方」 ・照明器具の電球を交換しても電気がつかない＝「市」
	⑥	・収納棚の塗装が剥がれた、板が腐った＝「お住まいの方」
	⑦	・換気扇が動かない＝「市」 ※清掃不足による場合は「お住まいの方」
	⑧	・洗濯パンが割れた＝「お住まいの方」 ※劣化による洗濯パンの割れは「市」 ※洗濯機の排水ホースをつなげるエルボが引っ越し時紛失されている場合が多くあります。退去検査時に無くなっている場合「お住まいの方」の負担で新しい物を準備していただく必要がありますのでご注意ください。
	⑨	・洗濯機の排水つまり＝「お住まいの方」
	⑨	・床シートが剥がれて浮いてきている＝「市」 ・床シートが変色している＝「お住まいの方」 ・お風呂出入口まわりの床が腐っている＝「お住まいの方」 ・フローリングの表面が剥がれてきた＝「お住まいの方」 ※洗面所の照明、壁、天井は玄関と共通

！！ご注意ください！！

■洗濯機の排水が詰まり洗濯パンから水があふれ、下の階に漏水し損害を与えた場合は、補償問題となる場合がございますのでご注意ください。

■水漏れ等で業者が対応するまで水を止めたい場合は、水道メーター横にある栓を回して止めてください。

修 繕 費 用 の 負 担 区 分

鳥取市が費用負担する修繕 → 「市」
お住まいの方に費用を負担していただく修繕 → 「お住まいの方」

※「市」の場合でも、故意または過失による汚損・破損等の修繕費は「お住まいの方」になります。

※入居後3カ月以内のパッキンからの水漏れや蛍光灯の玉切れは「市」負担となります。

※入居中の市負担の修繕の連絡先は、市委託の修繕業者(国府、福部以外の総合支所管内は産業建設課)となります。

■以下に示す項目は、日常発生しやすい修繕の費用負担の区分です。住戸のタイプにより設置されている設備内容が異なる場合があります。

台	所
	① ・換気扇が壊れた＝「市」 ※清掃不足による場合は「お住まいの方」
	② ・金属フィルター交換＝「お住まいの方」
	③ ・スイッチが壊れた＝「市」
	④ ・吊戸棚の取っ手が壊れた＝「お住まいの方」
	⑤ ・照明器具の電球がきれた＝「お住まいの方」 ・照明器具の電球を交換しても点灯しない＝「市」
	⑥ ・水栓から水が漏れる＝「市」
	⑦ ・コンロ台が錆びている＝「市」※入居修繕時のみ ・コンロ台の固着した油污＝「お住まいの方」
	⑧ ・シンクの腐食による水漏れ＝「市」
	⑨ ・配管からの水漏れ＝「市」 ・排水管詰まり＝「お住まいの方」
	⑩ ・収納棚の塗装が剥がれた、板が腐った＝「お住まいの方」
	⑪ ・キッチン周囲のフローリングの表面が剥がれてきた。 ＝「お住まいの方」 ・包丁掛けが外れた＝「お住まいの方」 ※照明、壁、天井は玄関と共通

！！ご注意ください！！

■コンロ周りの壁の油污は「お住まいの方」の負担となります。日々の清掃を心がけてください。

■調理油を直接排水口に流さないでください。直接排水口に油を流すと配管が詰まります。共用部の配管であっても原因が明らかである場合は「お住まいの方」への請求となります。また、共用配管が詰まり下階で逆流した場合、補償問題となる場合がございますのでご注意ください。

■タバコは換気扇の下でも吸わないでください。換気扇の下で吸っていても、部屋全体にヤニ汚れが広がり、部屋の壁紙を「お住まいの方」負担で全面貼り換えてもらう例が多々あります。

修 繕 費 用 の 負 担 区 分

鳥取市が費用負担する修繕 → 「市」
お住まいの方に費用を負担していただく修繕 → 「お住まいの方」

※「市」の場合でも、故意または過失による汚損・破損等の修繕費は「お住まいの方」になります。

※入居後3カ月以内のパッキンからの水漏れや蛍光灯の玉切れは「市」負担となります。

※入居中の市負担の修繕の連絡先は、市委託の修繕業者(国府、福部以外の総合支所管内は産業建設課)となります。

■以下に示す項目は、日常発生しやすい修繕の費用負担の区分です。住戸のタイプにより設置されている設備内容が異なる場合があります。

浴	室
	① ・ゴム栓の鎖が切れた = 「お住まいの方」 ② ・水栓からの水漏れ = 「市」 ③ ・シャワーヘッドが壊れた = 「お住まいの方」 ④ ・照明器具のカバーが壊れた = 「お住まいの方」 ・照明器具の電球がきれた = 「お住まいの方」 ・照明器具の電球を交換したが点灯しない = 「市」 ⑤ ・排水の詰まり = 「お住まいの方」 ・目皿・トラップ等の腐食破損 = 「市」 ⑥ ・壁、天井面の塗装の剥がれ = 「お住まいの方」 ・カビの清掃 = 「お住まいの方」 ⑦ ・床のカビの清掃やシール跡等 = 「お住まいの方」 ⑧ ・給湯器、風呂釜の故障 = 「市」 ※設置後5年以内の器具で摘み等部品の破損があった場合は「お住まいの方」の負担となります。 ⑨ ・浴室扉の建付け、腐食による破損、鍵の故障 = 「市」 ・パネル割れ = 「お住まいの方」 ⑩ ・換気扇の故障 = 「市」 ※清掃不足による場合は「お住まいの方」 ⑪ ・浴槽の汚れ = 「お住まいの方」 ・浴槽のひび = 「お住まいの方」 ⑫ ・手摺の脱落、ぐらつき = 「市」

！！ご注意ください！！

■給湯器は、夏場は給湯設定温度より高く、冬場は給湯設定温度より低く出ることがありますので、季節により温度調整を行いご使用ください。

■屋外に設置されている給湯器は、冬場に凍結しお湯が出なくなることがあります。この場合、日中に温度が高くなるまで様子を見ていただき、それでも出ない場合は市へ連絡してください。

修 繕 費 用 の 負 担 区 分

鳥取市が費用負担する修繕 → 「市」
お住まいの方に費用を負担していただく修繕 → 「お住まいの方」

※「市」の場合でも、故意または過失による汚損・破損等の修繕費は「お住まいの方」になります。

※入居後3カ月以内のパッキンからの水漏れや蛍光灯の玉切れは「市」負担となります。

※入居中の市負担の修繕の連絡先は、市委託の修繕業者(国府、福部以外の総合支所管内は産業建設課)となります。

■以下に示す項目は、日常発生しやすい修繕の費用負担の区分です。住戸のタイプにより設置されている設備内容が異なる場合があります。

和 室 ・ 洋 室



- ① ・ 畳の表替え = 「お住まいの方」
※退去時は必ず中級品以上で表替えしてください。
- ② ・ 床にワックスを塗りたい = 「お住まいの方」
- ③ ・ 襖、天袋の貼り換え = 「お住まいの方」
※退去時は汚れていなくても必ず貼り換えてください。
・ 建付け調整 = 「市」
- ④ ・ 引手が外れた = 「お住まいの方」
- ⑤ ・ カーテンレールが外れた = 「お住まいの方」
・ カーテンレールのコマが取れた = 「お住まいの方」
- ⑥ ・ クーラースリーブキャップが無くなった。
= 「お住まいの方」



- ※穴埋め剤でなく必ず樹脂製のキャップとしてください。
- ⑦⑧ ・ ヤニで汚れた = 「お住まいの方」
・ 日に焼けた = 「市」 ※入居修繕のみ
・ カビが生えた(雨漏り、住み方以外の原因の結露等)
= 「市」
・ カビが生えた(石油ストーブの使用、換気不十分、
壁と家具のすき間なし等) = 「お住まいの方」
※壁紙の張り替えは、手すり下地、や鴨居等の見切りがある場合は見切り間、ない場合は床から天井までの単で
貼り替えを実施してください。(退去時)
- ⑨ ・ 手摺下地に子供が落書きをした = 「お住まいの方」
※手すり下地が曲がるがありますが、木の特性によるものであるため、修繕の必要はありません。
- ⑩ ・ スイッチ、コンセント等の電気器具が壊れた = 「市」
- ⑪ ・ 網戸が破れた = 「お住まいの方」
※網戸が壊れた場合、市で設置したもののみ「市」対応

修 繕 費 用 の 負 担 区 分

鳥取市が費用負担する修繕 → 「市」
お住まいの方に費用を負担していただく修繕 → 「お住まいの方」

※「市」の場合でも、故意または過失による汚損・破損等の修繕費は「お住まいの方」になります。

※入居後3カ月以内のパッキンからの水漏れや蛍光灯の玉切れは「市」負担となります。

※入居中の市負担の修繕の連絡先は、市委託の修繕業者(国府、福部以外の総合支所管内は産業建設課)となります。

■以下に示す項目は、日常発生しやすい修繕の費用負担の区分です。住戸のタイプにより設置されている設備内容が異なる場合があります。

ベ ラ ン ダ



- ① ・床モルタルのひび割れ等による下階への漏水＝「市」
・床シートの剥がれ＝「市」
・床の堆積物の掃除＝「お住まいの方」
- ② ・手摺の経年及び腐食による破損＝「市」
- ③ ・物干し金物の脱落＝「市」
- ④ ・吸気口の経年及び腐食による破損＝「市」
- ⑤ ・クーラースリーブの紛失＝「お住まいの方」
- ⑥ ・隔板の強風等による破損＝「市」
・隔板に物をぶつけ破損＝「お住まいの方」
- ⑦ ・窓ガラスの破損＝「お住まいの方」
・網入りガラスの熱割れ＝「市」
- ⑧ ・軒裏塗装の剥がれ＝「市」※剥がすのみ
・躯体の破損＝「市」

！！ご注意ください！！

■ベランダは火災時等の避難通路となりますので、物を置いて通路をふさがないようにしてください。

■ベランダに物を置いた場合、足がかりとなり転落事故の原因となりますので室外機等を設置する際はご注意ください。



修 繕 費 用 の 負 担 区 分

鳥取市が費用負担する修繕 → 「市」
お住まいの方に費用を負担していただく修繕 → 「お住まいの方」

※「市」の場合でも、故意または過失による汚損・破損等の修繕費は「お住まいの方」になります。

※入居後3カ月以内のパッキンからの水漏れや蛍光灯の玉切れは「市」負担となります。

※入居中の市負担の修繕の連絡先は、市委託の修繕業者(国府、福部以外の総合支所管内は産業建設課)となります。

■以下に示す項目は、日常発生しやすい修繕の費用負担の区分です。住戸のタイプにより設置されている設備内容が異なる場合があります。

階 段 ・ 廊 下 ・ エ レ ベ ー タ ー



- ① ・ 掲示板の破損＝「市」
- ② ・ 手摺の破損、ガタツキ等＝「市」
- ③ ・ ノンスリップの剥がれ、破損＝「市」
- ④ ・ 集合郵便受けの丁番の破損＝「市」
・ 集合郵便受けの蓋の変形＝「お住まいの方」
- ⑤ ・ 蛍光灯の交換＝「お住まいの方」
・ 器具の不具合＝「市」
- ⑥ ・ 玄関ドアの建付け調整＝「市」
・ 玄関ドアの塗装＝「市」※原則入居修繕時のみ
・ 鍵を紛失したため交換したい＝「お住まいの方」
・ 鍵の故障、破損＝「お住まいの方」
- ⑦ ・ モルタルのヒビが原因の下階への雨漏り＝「市」
・ 雨水側溝のつまり清掃＝「お住まいの方」
- ⑧ ・ 外壁の浮き＝「市」
・ 鳥の巣の除去＝「お住まいの方」
※長い棒が届かない、脚立等を使用する必要がある箇所のみ「市」で対応
- ⑨ ・ インターホンの故障＝「市」



※共用部分の「お住まいの方」は自治会負担となります。

⑩エレベーター

「市」

- ・ 本体故障 ・ 内部の壁、床の腐食 ・ 手摺の脱落、ぐらつき
- ・ かご内照明の本体破損 ・ 鋼製扉の開閉不良

！！ご注意ください！！

「お住まいの方」

- ・ 落書き ・ 照明カバーの破損 ・ ボタン類の破損

上記のほか使用上の要因のもの

■廊下や階段は火災時等の避難通路となりますので、通路をふさがないように(エアコン室外機を含む)にしてください。また、共用部分ですので定期的に清掃するなど、清潔を保つよう心掛けてください。

修 繕 費 用 の 負 担 区 分

鳥取市が費用負担する修繕 → 「市」
お住まいの方に費用を負担していただく修繕 → 「お住まいの方」

※「市」の場合でも、故意または過失による汚損・破損等の修繕費は「お住まいの方」になります。

※入居後3カ月以内のパッキンからの水漏れや蛍光灯の玉切れは「市」負担となります。

※入居中の市負担の修繕の連絡先は、市委託の修繕業者(国府、福部以外の総合支所管内は産業建設課)となります。

■以下に示す項目は、日常発生しやすい修繕の費用負担の区分です。住戸のタイプにより設置されている設備内容が異なる場合があります。

外 構 ①



①建物本体



②共用玄関



③④共用水栓



⑤汚水桝



⑥雨水桝



⑦⑧側溝等



⑨集会所



⑩ポンプ室、受水槽



⑪自転車置場



⑫外物置

- ① ・ 外壁、共用設備の脱落、破損＝「市」
・ 共用部ガラスの破損＝「お住まいの方」
- ② ・ 共用玄関のガラスの破損＝「お住まいの方」
・ 共用玄関扉の建付け調整＝「市」
- ③ ・ 共用水栓の排水つまり＝「お住まいの方」
- ④ ・ 共用水栓の破損＝「市」
- ⑤ ・ 共用汚水、雑排水桝の詰まり、破損＝「市」
※戸建タイプの場合、専用配管なので
「お住まいの方」
- ⑥ ・ 雨水桝の詰まり＝「お住まいの方」
- ⑦ ・ 側溝、雨水桝の清掃＝「お住まいの方」
- ⑧ ・ 側溝、桝蓋の破損＝「市」
- ⑨ ・ 集会所：建物、付帯設備の改修＝「市」
※自治会等で、光熱費の実費以上の使用料を徴収している場合の修繕区分は市と協議してください。
・ 排水詰り＝「お住まいの方」
- ⑩ ・ ポンプ室：柵の破損、柵内の除草、樹木伐採等の管理
ポンプ、受水槽類の不具合＝「市」
- ⑪ ・ 自転車置場の破損＝「市」
- ⑫ ・ 外物置の破損＝「市」
・ 外物置の建具のガラス割れ＝「お住まいの方」

修 繕 費 用 の 負 担 区 分

鳥取市が費用負担する修繕 → 「市」
お住まいの方に費用を負担していただく修繕 → 「お住まいの方」

※「市」の場合でも、故意または過失による汚損・破損等の修繕費は「お住まいの方」になります。

※入居後3カ月以内のパッキンからの水漏れや蛍光灯の玉切れは「市」負担となります。

※入居中の市負担の修繕の連絡先は、市委託の修繕業者(国府、福部以外の総合支所管内は産業建設課)となります。

■以下に示す項目は、日常発生しやすい修繕の費用負担の区分です。住戸のタイプにより設置されている設備内容が異なる場合があります。

外 構 ②



⑬ゴミ集積所



⑭樹木



⑮害虫



⑰遊具



⑯街灯



⑱フェンス



⑲駐車場

- ⑬ ・ゴミ集積所の建屋、扉、水栓の破損＝「市」
・清掃、排水詰り等＝「お住まいの方」
- ⑭ ・中高木(2.5mを超えるもの)で市が植えたものの伐採及び剪定管理＝「市」
※剪定は2年に1回程度(緊急性があるものは随時)
・中高木で入居者が植えたもの＝「お住まいの方」
※管理者不明のもので要望があるものは「市」で処分
・低木、雑草の剪定管理＝「お住まいの方」
・低木で要望があった場合の伐採処分＝「市」
- ⑮ ・害虫(スズメバチ、シロアリ、イタチ等)駆除＝「市」
※上記以外(アシナガバチ、ネズミ等)
＝「お住まいの方」
- ⑯ ・街灯の玉切れ＝「お住まいの方」
※高所にある街灯の場合、材料費は「お住まいの方」
施工費は「市」
- ⑰ ・遊具の修繕、撤去＝「市」
・砂場の砂の補充、草刈り等の管理＝「お住まいの方」
- ⑱ ・フェンスの強風等による破損＝「市」
・フェンスにボール等をぶつけて破損
＝「お住まいの方(原因者)」
- ⑲ ・駐車区画の線引き＝「市」
・駐車場内設備の事故等による破損
＝「お住まいの方(原因者)」

令和7年7月1日作成

令和8年5月1日改定