

修 繕 費 負 担 区 分

分 類	項 目	内 容	負 担 区 分		備 考
			甲	乙	
建 築	躯体部分	躯体構造部(基礎、外壁、床、柱、梁、屋根、バルコニー、庇、階段の自然消耗による破損、亀裂等の改修	○		
		屋根仕上、防水層、ルーフドレイン、とい等の改修・更新	○		
		ルーフドレイン、とい、バルコニー等の清掃		○	
	外壁	外壁仕上の改修	○		
	外部金物	屋外階段等の鉄部塗装	○		
	建具	自然消耗による改修	○		
		建て付け調整、付属部品(クレセント、ノブ、ガラス、錠、ドアチェック、戸車、蝶番、網戸等)の維持管理、補修、更新		○	
	内装	モルタル仕上、タイル・石貼り箇所の改修・更新	○		
		上記以外の仕上材(床、壁、天井)の補修		○	
	造作家具類	造作家具類の補修		○	
	備品類	郵便受、室名札、館銘板、カーテンレール等の補修		○	
	定期検査	建築基準法第12条第2項及び第4項に基づく特殊建築物等に対する定期検査	○		「建築物」は3年ごとに実施、「建築設備」及び「昇降機」は毎年実施
衛生設備	ポンプ類	揚水・循環・排水・消火栓ポンプの改修・更新及び各モーター類の改修・更新	○		
		水漏れの小修理(パッキン交換等)、維持管理、保守点検		○	
	給排水管・ガス管・排水桝	破損、亀裂等の改修、更新	○		
		つまり、水漏れ等の小修理(パッキン交換等)、維持管理、保守点検		○	
	湯沸器・電気温水器	自然消耗による改修、更新	○		
		水漏れ等の小修理、維持管理、保守点検		○	
	衛生器具	便器、暖房・洗浄便座、洗面器、流し台、化粧台、洗濯機パン、各種水栓全体の自然消耗による改修、更新	○		
		水漏れ等の小修理、維持管理及び付属部品(便座、鏡、ボールタップ他)の補修		○	
	排水トラップ	グリース、ヘアートラップの破損による改修・更新	○		
		維持管理及び碗・バルトラップ付属部品、目皿の補修		○	
	厨房機器	自然消耗、破損による改修、更新		○	
		各種機器類(グレーチングを含む)の維持管理、補修		○	
空調設備	換気扇	各種機器類(フード、ダクト類を含む)の改修、更新	○		
		維持管理、障害物(鳥獣類等)の撤去、フィルターを更新		○	
	エアコン	居室内エアコン本体の更新(配管、配線を含む)		○	
		居室内エアコンの維持管理、保守点検、補修及び付属部品(リモコンスイッチ、フィルター等)の更新		○	
		共用部エアコン本体の更新(配管、配線を含む)	○		
		共用部エアコンの維持管理、保守点検、補修及び付属部品(リモコンスイッチ、フィルター等)の更新		○	

分 類	項 目	内 容	負 担 区 分		備 考
			甲	乙	
電気設備	キュービクル	改修(配管、配線を含む)、更新	○		
		維持管理、保守点検		○	
	各種盤類	分電・端子・開閉器・制御・警報盤他各種操作盤の改修、更新	○		
		維持管理、保守点検		○	
	電線管	電線管、電線の改修	○		
	テレビ共聴機器	アンテナ、ブースター(付属部品を含む)の改修	○		
		維持管理、改修(新規アンテナの追加等)		○	
	インターホン機器	破損による改修	○		
		付属コードの更新、維持管理		○	
	コンセント類	各種コンセント、スイッチ類の自然消耗、破損による補修		○	
		化粧プレート類の補修		○	
	メーター類	電力積算計の改修(配管、配線を含む)、更新	○		
	照明器具	照明器具本体の自然消耗による改修、更新	○		
		電球、蛍光管、グロー球等の更新、維持管理		○	
	ナースコール	自然消耗による改修、更新	○		
		小修理、維持管理、保守点検		○	
消防設備	誘導・非常灯	器具本体ならびに付属部品(バッテリー含む)の自然消耗による改修、更新	○		
		電球、蛍光管、グロー球等の補修、更新、維持管理、保守点検		○	
	自動火災報知器	各種警報盤、感知器、自動閉鎖装置等の改修、更新	○		
		維持管理、保守点検		○	
	消火用機器	消火器の更新		○	
		消火器の補修、維持管理、保守点検		○	
	避難器具	避難ハッチ他避難器具の更新	○		
		維持管理、保守点検		○	
	その他	消防、電気保安技術者、関係諸官庁からの改善指摘事項	○		
外 構	工作物(ゴミ保管庫含む)	改修、更新	○		
		維持管理(障害物の撤去)		○	
	庭木、芝	維持管理、保守点検(除草、定期剪定を含む)		○	
	駐車・駐輪場	舗装部分、車止めの改修	○		
		バリカー、コーナーガード等の補修、維持管理		○	
	その他	近隣、関係諸官庁からの改善指摘事項	○	○	状況に応じて協議
昇降機	エレベーター	自然消耗による改修	○		
		維持管理、保守点検(機器交換含む)		○	

(注1) 乙の故意及び過失若しくは乙の維持管理が不適切な場合における補修、更新は乙の負担とする。

(注2) 入居者の生活に著しい支障を生ずるおそれがある等の理由により、緊急補修等が必要な場合には、乙が建物利用ができる状態を優先して早期に対処し、事後的に甲及び乙で本負担区分表に基づく負担を行うものとする。

なお、乙が甲の修繕区分を緊急補修等する場合には、補修前に、甲に連絡してその確認を受け又は写真等による状況資料を保全することとする。

(注3) 本件施設又は付属初度設備であって本表に定めのないものが生じた場合には、甲と乙とは協議により別途修繕費負担区分を定めるものとする。

(注4) 乙の都合で、甲負担の補修、更新を希望する場合は、甲へ申し出の上、乙の負担で実施するものとする。