

三次市営住宅等及び共同施設 指定管理者個別業務仕様書

令和8年6月

三 次 市

目 次

市営住宅等給水設備保守点検業務仕様書	1
市営住宅等昇降機保守点検業務仕様書	5
市営住宅等構内児童遊園遊具点検業務仕様書	7
市営住宅等消防設備保守点検業務仕様書	10
市営住宅等除草等作業仕様書	14
市営住宅等及び共同施設害虫等駆除仕様書	15
市営住宅等維持・修繕取扱基準	16
市営住宅等修繕費用負担区分表	17
市営住宅等退去者補修取扱基準	21
市営住宅等空家修繕取扱基準	22
三次市市営住宅設置及び管理条例第24条等に規定する迷惑行為の判断基準	26
市営住宅等に係る夜間・休日通報対応処理手順	28

市営住宅等貯水槽等清掃業務仕様書

I 業務の概要

- 1 業務の名称 市営住宅等貯水槽等清掃業務
- 2 業務の場所 **【三次地域】**
 - ・みよし住宅1～4号館 三次町2002番地6 外
 - ・みよし第2住宅 三次町2008番地1
 - ・荒瀬住宅1・2号館 栗屋町2991番地1 外
 - ・下原住宅 十日市西二丁目9番1号
 - ・南畑敷住宅 南畑敷町10131番地2 外**【作木地域】**
 - ・ニュータウン常清 作木町下作木965番地2

II 一般事項

仕様書で使用している用語は国土交通省大臣官房官庁営繕部監修建築保全業務共通仕様書（以下「共通仕様書」という。）による。

III 業務範囲

- 1 対象業務は、特記仕様書のとおりとする。
- 2 共通仕様書の修理の欄に記載されている内容を実施するのは、次の部位及び設備とする。
 - (1) 給排水設備取付ボルト、ナットのゆるみの増締め
 - (2) 機器、器具等の故障による応急措置

IV 特記仕様書

- 1 一般事項
 - (1) 特記仕様書に記載されていない事項は共通仕様書に基づき行うこととする。
 - (2) 水道法、水道法施行令、水道法施行規則、水質基準に関する省令、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、同法に基づく厚生労働省告示等に定めるところによること。
- 2 点検及び保守
点検は共通仕様書に定めるところにより適正に行い、必要に応じ、保守その他の措置を講じること。
- 3 清 掃
 - (1) 一般事項
 - ア 作業は健康状態の良好な者が行うこと。
 - イ 作業衣及び使用器具はタンクの清掃専用のこと。また、作業に当たっては、作業が衛生的に行われるようにすること。
 - ウ タンク内の照明、換気等に注意して事故防止を図ること。
 - エ 高架水槽又は圧力タンクがある場合には当該清掃は受水槽の清掃と同一の日に行うこと。
 - (2) 清掃作業
 - ア 高架水槽又は圧力タンクがある場合には当該清掃は受水槽の清掃を行った後に行うこと。
 - イ タンク内の沈殿物質及び浮遊物質並びに壁面等に付着した物質を除去し洗浄する。壁面に付着した物質の除去はタンクの材質に応じ、適切な方法で行うこと。
 - ウ 洗浄に用いた水は、完全にタンク外に排除するとともに、タンク周辺の清掃を行うこと。
 - エ 清掃終了後、水道引き込み管内等の停滞水や管内のもらい錆等がタンク内に流入しないようにすること。

(3) 消 毒

ア 清掃終了後、塩素剤を用いて2回以上タンク内の消毒を行うこと。

イ 消毒薬は、有効塩素50～100mg濃度の次亜塩素酸ナトリウム溶液又はこれと同等以上の消毒能力を有する塩素剤を用いること。

ウ 消毒は、タンク内の全壁面、床及び天井の下面について、消毒薬を高圧洗浄機等利用して噴霧により吹き付けるか、ブラシ等を利用して行うこと。

エ 消毒に用いた排水は、完全にタンク外に排除すること。

オ 消毒終了後はタンク内に人の立ち入りを禁止する措置を講じること。

(4) 水張り

消毒後の水洗い及びタンク内への上水の注水は、消毒後少なくとも30分以上経過して行うこと。

(5) 汚泥等の処理

清掃によって生じた汚泥等の廃棄物は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、下水道法等の規定に基づき、適切に処理すること。

(6) 水質検査及び残留塩素の測定

タンクの水張り終了後、給水栓及びタンクにおける水について、水質検査及び残留塩素の測定を行うこと。

4 法定資格者等

(1) 高架水槽、受水槽の清掃については、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」（昭和45年法律第20号）第12条の2第1項の規定に基づく「建築物飲料水貯水槽清掃業」を登録している者が行い、かつ、同法施行規則（昭和46年厚生省令第2号）第28条第4号イ又はロに規定する講習又は再講習の課程を修了した日から6年を経過しない者の監督の下、行うこと。

(2) 水質検査業務については、水道法第20条に基づく指定検査機関において「水質基準に関する省令」（平成15年5月30日厚生省令第101号）に基づく水質検査をすること。（特記がない場合は一般項目事項検査のみとする。）

(3) 塩素注入器保守点検業務については3か月ごとに「腸内細菌検査」を受検し、赤痢菌、パラチフス菌、腸チフス菌、その他サルモネラ菌、O157を検出しない者が行うこと。

(4) 業務に従事する者は、「労働安全衛生法」第66条に基づき厚生労働省令で定めるところによる健康診断を定期的に受診し健康状態に異常がない者が行うこと。

5 特記事項

● 点検業務の内容

(1) 高架水槽清掃・点検・水質検査

ア 対象住宅 三次地域

- ・みよし住宅1号館（5 m³）
- ・みよし住宅2号館（5 m³×2）
- ・みよし住宅3号館（5 m³×2）
- ・みよし住宅4号館（5 m³×2）
- ・みよし第2住宅（5 m³）
- ・荒瀬住宅1号館（5 m³）
- ・荒瀬住宅2号館（5 m³）
- ・南畑敷住宅（9 m³）

作木地域

- ・ニュータウン常清（5 m³）

イ 清掃時期 年1回（9月）

- ウ 点検時期 年3回（9月・11月・3月）
- エ 水質検査 年1回（9月）
- (2) 受水槽清掃・点検・水質検査・簡易専用水道検査
 - ア 対象住宅 三次地域
 - ・みよし第2住宅（18 m³） *
 - ・荒瀬住宅1号館（20 m³） *
 - ・南畑敷住宅（2 m³）
 - ・下原住宅（18 m³） *
 - イ 清掃時期 年1回（9月）
 - ウ 点検時期 年3回（9月・11月・3月）
 - エ 水質検査 年1回（9月）
 - オ 簡易専用水道検査 年1回（10月）[*表示のある住宅のみ]

(3) 長期休暇前における総合点検

- ア 対象住宅 全住宅
- イ 点検時期 5月連休前・夏期(お盆)休暇前・年末年始休暇前
- ウ 点検内容

(ア) 保守点検業務対象設備の点検

(イ) 点検報告の提出（点検結果について口頭で報告した後に書類を提出すること。）

●維持修繕行為

指定管理者は、必要と判断される設備の維持修繕を行うこと。

●緊急対応行為

保守対象設備の故障等緊急時については、市又は入居者や設備の管理請負業者の要請により直ちに担当職員又は当番職員を派遣し対応すること。

指定管理者は、協定締結後、速やかに緊急時連絡表を市へ提出すること。

●提出書類

ア 9月期

- 貯水槽作業報告書（給水設備保守点検記録を含む。）
- 水質検査成績書
- 建築物飲料水貯水槽清掃業登録証明書
- 腸内細菌検査成績書（塩素注入機保守点検に伴うものを除く。）
- 健康診断書（保守点検業務従事者全て）
- 業務写真（清掃前・清掃後・部品取替・設備点検状況等）

イ 10月期

- 簡易専用水道検査結果書

ウ 3月期

- 給水設備保守点検記録表
- 写真（点検状況等）

エ 各月期

- 塩素注入設備保守点検記録表
- 腸内細菌検査報告書（3か月毎）

●その他

ア 清掃、点検（断水を伴う場合）を行う前に掲示物等を通して、その日程を最低1週間前には各住

宅の入居者へ通知し協力を求めること。

また、保守作業等を実施する際には、事前に市に通知すること。

イ 清掃を行う前に三次市水道局に対し、清掃に伴う水道料金を負担すること。

市営住宅等昇降機保守点検業務仕様書

● 対象となる昇降機

(1) 下原住宅

設置場所 下原住宅（十日市西二丁目9番1号）
形式・台数 住宅用（乗用）エレベーター（遠隔監視診断装置付）1台 三菱製
フルメンテナンス方式
600Kg 9人乗 4.5m/分 4階停止
地震、火災、停電時自動着床装置付

● 作業目的

建築基準法第8条に基づき、昇降機を常時、適法な状態に維持すること。

● 作業内容

（作業にあたっては、9Pから30Pまでの「特記仕様書」に記載されていない事項及び法令等により点検内容が改正された事項については、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修建築保全業務共通仕様書によること。）

1 遠隔監視メンテナンス

昇降機の運転状況を点検・確認するため、各エレベーターの管理会社に、遠隔監視装置による常時遠隔監視及びメンテナンスを行わせること。

2 遠隔点検項目

各エレベーターの管理会社に、「特記仕様書」により、定期的に確認させること。

3 遠隔監視項目

各エレベーターの管理会社に、異常状態の発生・復旧を常時監視させること。

・ 異常監視

- ア 閉じこめ
- イ 起動不能
- ウ 電源異常
- エ ドア開閉異常
- オ 昇降機制御装置異常
- カ 制御装置異常監視
- キ 遠隔監視装置異常

・ 管制運転監視

- ア 地震時管制運転
- イ 火災時管制運転
- ウ 停電時自動着床運転

● 定期点検

各エレベーターの管理会社に、3か月ごとに技術員を派遣させ、昇降機全般を点検し、必要に応じ清掃、給油及び簡易な調整を行わせること。（「特記仕様書」のとおり）

● 巡回点検

各エレベーターの管理会社に、定期点検以外の月に昇降機の走行状態、乗り場周辺等設備異常の有無を確認させること。

● 精密検査

各エレベーターの管理会社に、年1回、監督技術者を派遣し機器装置の細部を精密検査させること。

- **報 告**

各エレベーターの管理会社に、定期点検、巡回点検及び精密検査終了後、所定の様式により、結果報告を行わせること。

- **修理等**

各エレベーターの管理会社に、必要と認める部品取替又は修理を行わせること。（「特記仕様書」のとおり）

- **異常受信時等の対応**

各エレベーターの管理会社に、運転状態の異常、状態変化発報を受信した場合又は入居者等から異常の連絡があった場合は、24時間体制で速やかに技術員を派遣し、適切な処置を行わせること。

- **遠隔監視診断装置の点検**

各エレベーターの管理会社に、定期的に技術員を派遣させ、遠隔監視診断装置の点検を行わせ、その結果を報告させること。

- **定期点検**

建築基準法第12条第4項の規定に基づき、国土交通省令で定めるところにより、損傷、腐食その他の劣化の状況を点検すること。また、点検結果（1部）を市に提出すること。

- **その他**

緊急時連絡表

指定管理者は、協定締結後、速やかに「緊急時連絡表」を市に提出すること。

市営住宅等構内遊具点検業務仕様書

I 業務の概要

1 業務の名称 市営住宅等構内遊具点検業務

2 業務の場所

【三次地域】

- ・みよし第2住宅 三次町2008番地1
- ・下原住宅 十日市西二丁目9番1

【君田地域】

- ・中塚ハイム 君田町東入君332番地1

【布野地域】

- ・大伴住宅 布野町下布野490番地29

【作木地域】

- ・天楽住宅 作木町下作木828番地1
- ・上作木住宅 作木町上作木353番地13

【三良坂地域】

- ・みどりヶ丘住宅 三良坂町三良坂10461番地外
- ・みどりヶ丘団地 三良坂町三良坂10461-140
- ・日南住宅 三良坂町三良坂1119番地外

【吉舎地域】

- ・西田住宅 吉舎町吉舎636番地13
- ・西田2号住宅 吉舎町吉舎643番地1

【三和地域】

- ・敷名住宅 三和町敷名11471番地2
- ・下板木住宅 三和町羽出庭13012番地外

【甲奴地域】

- ・兼石住宅 甲奴町梶田2273番地1
- ・時兼住宅 甲奴町本郷648番地
- ・駅前団地 甲奴町本郷679番地1
- ・井神住宅 甲奴町小童935番地

II 一般事項

仕様書で使用している用語は国土交通省大臣官房官庁営繕部監修建築保全業務共通仕様書（以下「共通仕様書」という。）による。

III 特記仕様書

1 一般事項

ア 特記仕様書に記載されていない事項は、共通仕様書によること。

イ 点検は、原則として点検箇所になるべく近い位置から目視、打診、操作等により行うこと。ただし、高所等の点検は必要に応じて双眼鏡を使用すること。

ウ 劣化を発見した場合には、同様な劣化の発生が予想される箇所についても注意して点検を行うこと。

2 危険防止の措置

劣化等を発見し、落下、転倒等の恐れのあるものについては、直ちに使用禁止等の応急措置を講じ、

市に報告すること。

3 点検の省略

次に掲げる部分の点検は、特記がない限り省略できるものとする。ただし、その周辺部分の状況から、又は仕上げ材等の状態から判断し、明らかに不良の状況にあると認められる場合には、その推定結果を市に報告すること。

ア 地中にある構造部及び仕上げ材又は被覆材で覆われている構造部

イ 地上等から点検不可能な部分

4 点検及び保守に伴う注意事項

ア 点検及び保守に際して、現状より悪化させてはならない。

イ 点検及び保守に際して、仕上げ材又は構造材の一部撤去又は損傷を伴う場合は、市の承諾を受けること。

5 調査・判定

ア 大規模修繕又は部分修繕の判定に必要な情報収集のための調査を行い、調査結果をもとに大規模修繕を行うか部分修繕を行うかを決定すること。

6 特記事項

点検業務の内容（日本公園施設業協会「遊具の安全に関する基準」及び国交省策定指針に基づき実施すること。）

(1) 塗装の状態

(2) 腐食の程度

(3) 部材の変形又は破損

(4) ゆれの状態

(5) 基礎の状態

(6) 取り付け部品の欠落

(7) ボルト、ナットのゆるみ

(8) 動きの状態

(9) きしみ、ゆれの有無

(10) その他遊具使用に際し必要な点検

(11) ボルト、ナットのゆるみ等は締めること。

(12) きしみ等で油の補充が必要な場合は注入すること。

(13) 重要な異常箇所を発見した場合は、直ちに市に報告するとともに、必要に応じ、使用禁止の措置を行うこと。

児童遊園施設点検対象施設一覧

住 宅 名	設 置 遊 具
【三次地域】	
下原住宅	滑り台1台・ジャングルジム1台・ベンチ6台
みよし第2住宅	ブランコ1台・ベンチ2台
【君田地域】	
中塚ハイム	滑り台1台
【布野地域】	
大伴住宅	鉄棒1台・滑り台(ジャングルジム)1台 イルカ(固定バネ付)1基・クマ(固定)1基・ベンチ2台
【作木地域】	
天楽住宅	ブランコ1台・鉄棒1台・カメ(固定)1基・ベンチ2台
【吉舎地域】	
西田2号住宅	滑り台1台・スプリング遊具2台、ベンチ17台
【三良坂地域】	
みどりヶ丘住宅	鉄棒1台・シーソー1台・パンダ(固定)1基・ベンチ2台
みどりヶ丘団地	ベンチ3台
日南住宅	ジャングルジム1台・ベンチ2台
【三和町】	
敷名住宅	パンダ(固定)1基・ウサギ(固定)1基・ベンチ2台
【甲奴町】	
駅前団地	ベンチ4台

市営住宅等消防設備保守点検業務仕様書

I 業務の概要

1 業務の名称 市営住宅等消防設備保守点検業務

2 業務の場所 【三次地域】

- ・みよし住宅1～4号館 三次町2002番地6 外
- ・みよし第2住宅 三次町2008番地1
- ・荒瀬住宅1・2号館 粟屋町2991番地1 外
- ・下原住宅 十日市西二丁目9番1

【君田地域】

- ・松ヶ瀬団地 君田町東入君240番地

【吉舎地域】

- ・西田2号住宅 吉舎町吉舎643番地1
- ・安田住宅 吉舎町安田1387番地2

【甲奴地域】

- ・大谷住宅 甲奴町本郷178番地1
- ・駅前団地 甲奴町本郷679番地1
- ・祇園住宅 甲奴町小童1011番地

II 一般事項

仕様書で使用している用語は国土交通省大臣官房官庁営繕部監修建築保全業務共通仕様書（以下「共通仕様書」という。）による。

III 業務範囲

- 1 対象業務は特記仕様書のとおりとする。
- 2 共通仕様書の修理の欄に記載されている内容を実施するのは、次の部位及び設備とする。
消防設備、機器、器具等の取り付けボルト、ナットのゆるみの増締め

IV 特記仕様書

1 一般事項

- ア 特記仕様書に記載されていない事項は、共通仕様書によること。
- イ 消防法、消防法施行令、消防法施行規則及びこれに基づく告示等に定めるところによること。
- ウ 他の消防用設備等の範囲と重複する場合は、当該点検実施者等と十分協議して点検を行うこと。
- エ 点検に当たっては、関係者と十分協議して危害発生等の防止を図るとともに当該点検に係る設備の概要、状況等を十分把握すること。
- オ 点検終了後は、電源電圧の確認、スイッチ類の位置、収納状態等を再度確認することにより必ず元の状態に復元しておくこと。

2 点検及び保守

点検は、「消防用設備等の点検基準及び消防用設備等点検結果報告書に添付する点検票の様式を定める件（昭和50年10月16日消防庁告示第14号）」及び「消防法施行規則の規定に基づき、消防用設備等又は特殊消防用設備等の種類及び点検内容に応じて行う点検の期間、点検の方法並びに点検の結果についての報告書の様式を定める件（平成16年5月31日消防庁告示第9号）」に定めるところにより適正に行い、必要に応じ、保守、修理その他の措置を講じること。

3 法定資格者等

点検及び保守は、消防設備士又は消防設備点検資格（再講習受講者）を有する者が行うこと。

4 特記事項

● 点検対象施設

三次町

みよし第2住宅,

みよし住宅1号館～4号館

栗屋町

荒瀬住宅1号館・2号館

十日市西

下原住宅,

君田町

松ヶ瀬団地

吉舎町

西田2号住宅,

安田住宅,

甲奴町

大谷住宅,

駅前団地,

祇園住宅

● 点検業務の内容

点検及び保守は、共通仕様書により点検を行い、必要に応じて、その保守その他の措置を適切に講じるものとし、その点検周期は原則として6ヶ月に1回とする。

● 維持修繕行為

次の事項は必要と認められる場合、市と指定管理者が協議してこれを定める。

(1) 装置、附帯設備の補修及び改造行為

(2) その他必要と判断される維持修繕行為

● 緊急対応行為

保守対象設備の故障等緊急時については、市又は入居者および保守対象設備の点検請負会社からの要請により直ちに担当職員又は当番職員を派遣し対応すること。

指定管理者は、協定締結後、速やかに「緊急時連絡表」を市に提出すること。

● 提出書類

消防用設備等点検結果報告書

● その他

点検を行う前に掲示物等を通じて、その日程を最低1週間前までに入居者に通知し、協力を求めること。

5 協 議

この仕様書に定めのない事項で必要と認められるものは、市と協議し、実施すること。

市営住宅消防用設備概要

別表－1のとおり

市営住宅消防用設備概要

住 宅 名	受信機	副受機	自動火災報知設備 (感知器)		予備 電源	消火器	非常 警報 装置	誘導灯	避難器具	備 考
			差動式 スポット	定温式 スポット						
	台	台	個	個	式	本	台	灯	台	
下原住宅（一期）	32		96	48	1	9	12			内ﾌﾟﾛﾊﾞﾝ庫消火器 1
下原住宅（二期）	26		81	26	1	8	8			内ﾌﾟﾛﾊﾞﾝ個消火器 1
下原住宅（集会所）						1	1	1		
みよし住宅 1 号館						9			ｷﾞﾛｰ 4	内ﾌﾟﾛﾊﾞﾝ庫消火器 1
みよし住宅 2 号館						14			ｷﾞﾛｰ 4	内ﾌﾟﾛﾊﾞﾝ庫消火器 2
みよし住宅 3 号館						14			ｷﾞﾛｰ 4	内ﾌﾟﾛﾊﾞﾝ庫消火器 2
みよし住宅 4 号館						14			ｷﾞﾛｰ 4	内ﾌﾟﾛﾊﾞﾝ庫消火器 2
みよし第 2 住宅						16			ｷﾞﾛｰ 6	内ﾌﾟﾛﾊﾞﾝ庫消火器 1
荒瀬住宅 1 号館						11			ｷﾞﾛｰ 6	内ﾌﾟﾛﾊﾞﾝ庫消火器 1
荒瀬住宅 2 号館						11			ｷﾞﾛｰ 6	内ﾌﾟﾛﾊﾞﾝ庫消火器 1
松ヶ瀬団地 3 号棟						2				屋外階段室
松ヶ瀬団地 4 号棟						2				屋外階段室
西田 2 号住宅						31	13		ﾊｼｺﾞ 16	内ﾌﾟﾛﾊﾞﾝ庫消火器 3, 集会所消火器 1
安田住宅						5				内ﾌﾟﾛﾊﾞﾝ庫消火器 1
駅前団地 A・B 棟						8	6		ﾊｼｺﾞ 12	内ﾌﾟﾛﾊﾞﾝ庫消火器 1, 集会所消火器 1
大谷住宅						2			ﾊｼｺﾞ 2	
祇園住宅						3				屋外消火器 3

市営住宅除草等作業仕様書

1 目的

この仕様書は、市営住宅等及び周辺の環境を維持することを目的に、市営住宅等敷地内の除草、剪定、枝打ち等の作業(以下「作業」という。)を行うための大要を示すものである。作業については、本仕様書に基づき実施すること。

2 実施の場所

(1) 定例的に作業を行う住宅

次の表に掲げる住宅については、定例的又は状況により随時、作業を実施すること。また、作業を行う日程は、市と協議の上で決めること。

業務対象住宅	作業実施箇所の敷地の状態・形状	作業実施の内容	実施予定月
寺戸住宅	解体跡地	除草・剪定	6月
下原住宅	植込み地・児童遊園内	除草・剪定	6月
南畑敷住宅	解体跡地	除草	6月・8月
京蘭地住宅	敷地内空室周辺	除草	6月
安田住宅	敷地内	除草・樹木剪定	6月
伊賀和志住宅	敷地内	除草	6月
天楽住宅	敷地内	除草	6月
ニュータウン常清	敷地内	除草	6月
上作木団地	敷地内	除草	6月

(2) その他の住宅

上表に掲げる住宅以外の住宅の入居者、周辺自治組織等から要望があった場合については、法面部分や高木など周辺自治組織等での実施が難しいと判断されるものについては作業を行うこと。

3 作業内容

市営住宅等敷地内の作業及び作業により発生した草木等の処分を実施すること。

4 作業に当たっての留意事項

ア 作業に当たって、入居者及び近隣住民に影響があると考えられる場合は、作業前に入居者等に対して、声かけ等により作業実施の周知を行うこと。

イ 業務の執行に要する機械器具を取り扱うときは、事故等のないように常に注意を払い、手袋、ヘルメット等を使用し、自己の安全にも十分注意すること。

ウ 入居者の安全確保を図ることを念頭に置き、作業中の事故防止に努めること。

エ 作業を実施するに当たっては、住宅設備及び駐車車両等に損傷を与えないよう十分注意すること。

オ 作業終了後は清掃を実施し、発生した草木等は適正に処分すること。

5 協議

この仕様書に定めのない事項で必要と認められるものは、市と協議し、実施すること。

市営住宅等及び共同施設害虫等駆除仕様書

1 目的

この仕様書は、市営住宅等及び共同施設並びに敷地内の害虫の棲息を防止することを目的に、薬剤等の処理を実施するための大要を示すものである。害虫駆除作業については、本仕様書に基づき実施すること。

2 業務の内容

指定管理者は、市営住宅入居者等からの通報等を受け、現地を調査の上、次の業務を行うこと。

(ア) 市営住宅等及び共同施設において、空家等で白蟻の害虫駆除や鳥類防除の作業を実施すること。

(イ) 市営住宅等及び共同施設において、空家等で害虫(スズメバチ)が営巣し、入居者の生活に支障を及ぼす場合、これらの駆除を行うこと。

3 作業実施の留意点

(1) 作業の実施に当たっては、使用薬剤、天候等を考慮し、入居者及び近隣住民の生活に支障を及ぼさないよう留意して行うこと。

(2) 作業の実施に当たり、入居者及び近隣住民に影響があると考えられる場合は、作業前に入居者等に対して、声かけ等により作業実施の周知を図ること。

(3) 作業の実施に当たり、機械器具を取り扱うときは、事故等のないよう常に注意を払うこと。

(4) 作業に当たっては、防護用マスク、手袋、防護服等を着用するなど、自己の安全確保にも十分注意すること。

4 その他

(1) 作業終了後は効果を確認し、日時、使用薬剤及び使用量を記載した業務記録を作成し、作業報告写真とともに指定管理者において保管すること。

(2) 上記の業務記録及び作業報告写真については、市に提出すること。

(3) この仕様書に定めのない事項で必要と認められるものは、市と協議し、実施すること。

市営住宅等維持・修繕取扱基準

1 市営住宅等修繕の目的

市営住宅等の修繕は、市有財産である市営住宅等の保護及び長寿命化を目的とすること。

2 修繕の実施方針

- (1) 指定管理者が行う修繕は、市営住宅等の原型を著しく損傷し、入居者の居住や生活に支障があると認められる場合に、これを復元するために実施すること。
- (2) 指定管理者が行う修繕の範囲は、上記の目的を達するための最小限のものとし、原則として、従前の施設の規模、程度を変えない範囲で実施すること。
- (3) 木造住宅等の老朽住宅で既に募集停止としている市営住宅等にあつて、入居者等から修繕要望等があった場合については、その維持・改修に多額の費用を要するため、費用対効果が著しく低いと判断されるときは、その状況を総合的に勘案し、修繕費用について一定の制限を設ける。
また、入居者には、市営住宅等の住み替えを斡旋するなど、修繕以外の方法による居住の確保も検討すること。

3 修繕の実施順位

修繕は、緊急を要する案件について優先して実施すること。

4 指定管理者が行う修繕の範囲

- (1) 指定管理者は、公営住宅法第21条の規定に基づき、壁、基礎、土台、柱、床、梁、屋根、階段、その他構造上重要な部分についての修繕を行うこと。
また、指定管理者は、上記に係るもののうち、建物の構造部分に係るもので建物全体に係る案件については、市と協議を行うこと。
- (2) 指定管理者は、建物の附帯設備等に係る修繕について、建設年度又は設置年度から算出して、耐用年限に達していると判断されるものについては、取替及び修繕を行うこと。

5 入居者の修繕に係る費用負担の範囲

市営住宅設置及び管理条例第21条第3項に規定により、入居者の責めに帰すべき事由によって生じた修繕は、入居者がこれを修繕し、又は修繕に要する費用を負担すること。

6 修繕に係る費用負担区分

入居者及び指定管理者が負担すべき修繕の具体的な区分については、市営住宅等修繕費用負担区分表による。

市営住宅等修繕費用負担区分表

市営住宅等に係る修繕の負担区分は、原則として次表のとおりとします。ただし、次の基本ルールに該当する場合は、表に掲げる負担区分に関わらず、各項に定める負担区分とします。

基本ルール

- 入居者が住宅使用上の故意、不注意により損傷、汚損したときは、入居者負担となります。
- 入居者以外の者により市営住宅等を損傷、汚損した場合には、原因者の負担となります。
- 各住戸の窓ガラスの破損については、原因者が不明の場合でも入居者負担となります。
- 新入居後3ヶ月以内の修繕不備等に伴う対応は、指定管理者負担とします。
- 社会通念上当然入居者が負担すべきと認められる修繕は入居者負担となります。
- 費用10,000円以下の消耗部品類交換・小額補修は原則入居者負担となります。
- **構造上の問題等に起因して発生した損傷、汚損は指定管理者の負担とします。**

1 建築関係

区分	修繕部位等	状態等	修繕内容等	負担区分		備考	
				入居者 又は 原因者	指定 管理者		
外 構 ・ 基 礎 構 造 部 分	屋上防水・屋根	老朽による破損	葺替・塗替・防水		○	計画修繕対象	
	雨樋	老朽による破損、詰まり	破損復旧、詰まり解消		○		
	建物外壁	老朽による劣化・破損(外壁塗装剥離等)	外壁塗装及び補修		○	大規模なものは計画修繕対象	
	共用階段・廊下(ノンスリップを含む)	老朽・天災による劣化・破損(一部欠損、ノンスリップ脱落)	部分補修、部品交換		○		
	ベランダ(手すり・間仕切板)	老朽による破損・腐食	破損復旧・取替え		○		
	基礎土台、柱梁	老朽による破損	破損復旧		○		
	土台(板)・大引・根太及び床束	老朽による腐れ・狂い・虫害等	破損復旧		○		
	屋 外 ・ 屋 内 部 分	玄関ドア	老朽による狂い・歪み	開閉調整		○	
			ドアチェーン、蝶番、引き手等付属金物不良	破損復旧・取替え	○		
		窓枠・出入口枠及び換気枠	施錠不良	鍵、ドアノブの調整、取替え		○	
サッシ窓枠の狂い			開閉調整		○		
金物(戸車・取手・蝶番・ドアチェック・クレセント・すべり出しヒンジ等)不良			部品取替え・調整、開閉調整	○	△	サッシ一体型のクレセントについては指定管理者	
屋内扉(浴室戸、便所戸)		ガラスのひび、割れ	ガラスの入替え	○			
		スチール製窓枠の狂い、金具不良	開閉調整、戸車交換		○		
		老朽による構造破損	破損復旧		○		
屋内建具(木製建具、金属製建具、襖、障子)		老朽による狂い	開閉調整		○		
		金物(戸車・取手・蝶番・ドアチェック・クレセント・すべり出しヒンジ等)不良	部品取替え・調整、開閉調整	○	△	サッシ一体型のクレセントについては指定管理者	
	部分損傷破損等(障子紙、襖紙の張替、化粧板、ガラス入替、網戸の張替え)	破損復旧・張替え	○				
	経年使用による床、畳床の凹み	表替、畳の裏返し	○				
天井	老朽による破損・腐食剥離等	破損復旧・塗装		○			
	雨漏りによる破損等	破損復旧・塗装、目隠し		○			
	その他の損傷、剥離等(上階からの水漏れ等)	破損復旧・塗装	○		上階での水漏れ等対応		
壁	老朽による構造損傷	破損復旧		○			
	汚損又は経年劣化による表面汚れ	内壁塗装、クロス張替え及び補修	○				
柱・敷居・鴨居	老朽による腐れ・狂い・虫害	破損復旧(補強)・塗装		○			
	汚損又は経年劣化による表面汚れ	破損復旧・塗装	○				
流し台	本体の老朽による構造損傷	部品の修理又は取替え		○			
	汚損又は経年劣化による表面汚れ	部品の修理又は取替え	○				
台所棚、押入れ棚	老朽化による劣化(破損)・狂い	破損復旧(板張替)・補強		○			
	汚損又は経年劣化による表面汚れ	破損復旧、底板張替等	○				
[市設置分] カーテンレール	老朽による腐れ・狂い	取替え	○		市設置のものに限る		

2 ガス設備関係							
区分	修繕部位等	状態等	修繕内容等	負担区分		備考	
				入居者 又は 原因者	指定 管理者		
屋内設備	〔市設置分〕 風呂釜・浴槽	老朽による劣化・破損(本体取替えの必要なもの)	取替え		○		
		老朽による劣化・破損(各器具(ツマミの覗き窓・点火ハンドル・湯止めカバー等)の部品交換)	破損復旧・取替え	○			
		上記以外(汚損による使用不能等)	復旧・取替え	○		入居者に起因しないものは指定管理者	
	〔市設置分〕 ガス給湯器	老朽・天災による劣化・破損(本体取替えの必要なもの)	破損復旧・取替え		○		
		老朽等による劣化・破損(水漏れ、一部破損等)	破損復旧・取替え	○		入居者に起因しないものは指定管理者	
	その他ガス設備 (市が設備している室内 配管・コック・器具)	老朽による劣化・破損	取替え		○		
汚損等による使用不能等		復旧・取替え	○				
屋外設備	その他ガス設備 (屋外配管・ガス庫設備・ 器具)	老朽・天災による劣化・破損(部分的な補修)	破損復旧・取替え		○		
		ガス供給事業者が設置の設備の破損	破損復旧・取替え	事業者			
3 水道・排水設備関係							
区分	修繕部位等	状態等	修繕内容等	負担区分		備考	
				入居者 又は 原因者	指定 管理者		
屋内部分	水道蛇口 (混合水栓含む)	老朽・劣化による脱落等	取替え		○	パッキンのみは入居者負担	
		パッキン不良等による水漏れ	部品交換	○			
		取替までに至らない破損	部品交換		○		
	便器	老朽による劣化・破損(使用不能状態になった場合)	取替え		○	蓋のみは入居者負担	
		蓋などの破損や一部欠損等	破損復旧・取替え	○			
	トイレフラッシュバルブ	老朽による劣化・破損(本体取替えの必要なもの)	本体取替え		○		
		老朽による劣化・破損(水漏れ、一部破損等)	ピストンバルブ、押し棒、パッキン等一部部品の取替え		○		
	トイレロータンク	老朽による劣化・破損(本体取替えの必要なもの)	本体、ボールタップ取替え		○		
		老朽による劣化・破損(水漏れ、一部破損等)	ハンドル、チェーン、パッキン等の取替え		○		
	屋内の排水(排水管、付 属金物)	老朽による劣化・破損(水漏れ、一部破損等)	取替え、部分補修		○		
		老朽以外の原因による劣化・破損	取替え	○		入居者に起因しないものは指定管理者	
		管詰まり	清掃、詰まり解消	○			
	給水管及びその支持金物	老朽・劣化による脱落等	破損復旧・取替		○		
	洗面台	老朽による劣化・破損(本体取替えの必要なもの)	取替え		○		
		老朽による劣化・破損(一部破損等)	破損復旧・取替え	○			
	屋外部分	排水(排水管、柵等)	老朽・天災による劣化・破損(水漏れ、一部破損等)	破損復旧・取替え・清掃		○	
			上記以外の破損・管詰まり(原因者不明のもの)	破損復旧・取替え		○	
			管詰まり(入居者の使用不備に起因するもの)	清掃、詰まり解消	○		
共用外栓、散水栓		老朽・天災による劣化・破損(水漏れ、一部破損等)	取替え・部品交換		○		
		上記以外(使用の不備等による破損)	取替え・部品交換		○		
各種ポンプ類		経年使用等による破損、故障(水漏れ、一部破損等)	取替え・部品交換		○		
受水槽、高架水槽	老朽等による劣化・破損(水漏れ、一部破損等)	取替え・部品交換		○			

4 電気関係・配線類

区分	修繕部位等	状態等	修繕内容等	負担区分		備考
				入居者 又は 原因者	指定 管理者	
屋内部分	屋内の配線	老朽・天災による損耗・漏電等	配線張替え		○	
		使用電気容量超による配線への過負荷によるもの等	配線張替え	○		使用過大による配線への過負荷によるもの等
	[市設置分] テレビ視聴施設(配線器具、ジャック、ケーブル等)	老朽、気象条件等による破損、使用不能	設備取替え、部品交換、配線張替え		○	
		老朽、気象条件以外による破損、使用不能(室内での複数分配等による受信出力不足など)	増幅器設置、室内新規配線	○		
	室内配電設備、プレーカー	老朽・天災による劣化・破損(使用不能)	部品交換・取替え		○	
		老朽、気象条件以外による破損(無断増設等による破損・使用不能など)	部品交換・取替え	○		
	スイッチ、コンセント、引掛シーリング、キーソケット	老朽、天災による劣化・破損等により使用不能となったもの	器具交換		○	入居者に起因するものは原因者
		入居者に起因する破損(カバー破損等、スイッチ押込みなど)	器具交換、破損復旧	○		
	[市設置分] 換気扇・レンジフード	老朽による劣化・破損(使用不能)	破損復旧・取替え		○	
		清掃不備等による動作不良	清掃、部品交換	○		
[市設置分] 火災警報設備	フィルター劣化、目詰まり	破損復旧・取替え・清掃	○			
	機器の不良	部品交換、電池交換		○		
屋外部分	[市設置分] テレビ視聴施設(アンテナ、ブースター、配線器具、ケーブル等)	老朽、気象条件等による破損、使用不能	設備取替、部品交換、配線張替え		○	
		上記以外の破損、使用不能等	原因調査、対応部品設置		○	調査対応費含む
	階段灯、廊下灯(建物付着の外灯を含む)	老朽、気象条件等による破損、使用不能	破損復旧・取替		○	
		球替え	球替	○		
	外灯[ポール、器具、電球類(水銀灯を含む)]	老朽、気象条件等による破損、使用不能	破損復旧・取替え		○	
		ポール式及び電柱共架式照明の球替え	球替	○		
	屋外の配線	老朽・天災による損耗・漏電等	配線張替		○	
		その他の配線損傷	配線張替		○	原因者が存在する場合は原因者負担
	配電盤、検針メータ、その他の屋外配電設備	老朽・天災による劣化・破損(使用不能等)	取替・部品交換		○	
		上記以外(使用の不備等による破損)	破損復旧・取替		○	入居者に起因するものは原因者

5 共用部・共同利用施設

区分	修繕部位等	状態等	修繕内容等	負担区分		備考
				利用者 又は 原因者	指定 管理者	
建物 設備	集会所	建築・設備関係負担区分に準ずる		-	-	
	エントランス設備	老朽・天災による劣化・破損(ドアヒンジ不良、ガラス割れ等)	補修、部品交換		○	原因者が特定できる場合は原因者負担
	エレベータ	安全点検等	エレベータ仕様書のフルメンテナンスタテナス範囲に係る補修等		○	
	集合ポスト	経年使用による劣化・破損(開閉不良、部品脱落等)	補修、部品交換		○	入居者に起因するものは原因者
	浄化槽	経年使用による劣化・破損(部品故障等)	破損復旧、部品交換		○	
		上記以外(使用不備等による詰まり等)	破損復旧、部品交換詰まり解消		○	入居者に起因するものは原因者
敷地 外構	敷地内側溝及び雨水樹(グレーチング、柵蓋等含む)	老朽による劣化・破損、使用不能	破損復旧、取替え		○	
		上記以外の破損及びごみ等の詰まり	破損復旧・清掃	○		
	敷地及び敷地内通路	陥没、通路部舗装欠損	陥没補修、部分舗装		○	
	ごみステーション	経年使用による劣化・破損(部品脱落等)	破損復旧		○	
		経年使用による汚損(使用に影響ないもの)	清掃、塗装直し		○	
	自転車置場	老朽・天災による劣化・破損(使用不能な状態)	再塗装等		○	
		上記以外の破損		○		
	駐車場	陥没、舗装欠損、緑石、車止め等の破損	陥没補修、部分舗装		○	入居者に起因するものは原因者
	団地敷地(柵・フェンス等)	老朽・天災による劣化・破損	補修、部品交換		○	
	児童遊園(遊具、ベンチ)	老朽・天災による劣化・破損	破損、部品交換		○	
樹木	高木・中木	管理(剪定等)		○	要望があった場合対応	
	低木	除草・草刈	○	△	要望があった場合対応	

市営住宅等退去者補修取扱基準

1 取扱基準の趣旨

市営住宅等の空家補修を効率かつ適切に行うため、退去手続者の責任において行うべき補修の範囲を定め、その取り扱いについて必要な事項を定める。

2 退去者補修の定義

この基準に基づき実施する退去者補修とは、市営住宅等入居者が退去した後に住宅管理者として指定管理者が実施する占有部分の修繕を除く、退去時に退去手続者の責任において実施すべき次の各号に掲げる部分の修繕をいう。

- ア 畳の表替え
- イ 襖・障子の張り替え
- ウ 入居者の責めに帰すべき事由による損傷部分の回復
- エ 入居者が模様替え等を行った箇所の原状回復
- オ 残置物となる不用品の処理

3 退去者補修の例外

前項の退去者補修について、次表各号の場合においては、退去者補修に係る負担の一部又は全部を退去手続者から免除し、指定管理者の負担において退去者補修相当分の修繕を実施すること。

退去する者の状況等	免除の内容
ア 退去者が生活保護受給者等であり、負担をさせることが適当でないと市が判断した場合	退去者補修の内、畳の表替え及び襖・障子の張り替え
イ 強制執行等により市が明渡し手続を行った住宅で、入居者に負担を請求することができないと判断される場合	退去者補修の全部
ウ 入居者が死亡した場合で、親族、保証人等がなく、他に退去手続を行うものがないため、市が明渡し手続を行う必要がある場合	退去者補修の内、退去手続者により実施不可能なもの
エ 募集停止住宅及び用途廃止とする住宅における退去	退去者補修の内、畳の表替え及び襖・障子の張り替え

※ エについては、原則として指定管理者の負担において退去者補修相当分の修繕を実施する必要はない。

4 負担区分の明確化

指定管理者が負担する部分と退去手続者が負担すべき部分については、次の各号により負担の明確化を図る。

- ア 指定管理者は、市営住宅等明渡し届を受領したときは、速やかに退去手続者に対して退去者補修の負担区分を明らかにし、補修の実施を促すこと。
- イ 補修が不十分な点については、速やかに再度指示を行うこと。
- ウ 入居者の責めに帰すべき事由による損傷部分の回復については、国土交通省住宅局、平成23年8月「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」の考え方を踏まえ、別表の負担区分により、相応の負担割合を求めること。また、これによっても負担区分が明確でない場合は、市の判断による。
- エ 退去手続者により退去者補修が行われない場合は、指定管理者は速やかに退去手続者に書面にて通告すること。

○市営住宅等空家修繕取扱基準

区分	修繕項目	修繕判断内容	取 扱
全体			空家の修繕における修理や取替えは、次の入居者のために必要な最低限の範囲で、指定管理者の負担で行うこと。
内装全般	・清掃で対応するか否かの目安		通常の清掃で十分落とすことができる汚れ等については、原則として補修ではなく、洗い清掃で対応すること。また、その区分は部屋単位を基本とすること。 (落ちる汚れの判断基準) 各仕上げ材に応じて洗剤を選定し、念入りに仕上げて乾燥後、その形跡等が目立たないと思われるもの。 (落ちない汚れの判断基準) 各仕上げ材に応じて洗剤を選定し、念入りに仕上げて乾燥後、その形跡等が目立つと思われるもの。
内装全般			窓ガラス
内装全般	網戸	・枠サッシ部分不良	退去者が入居時に設置した網戸については、退去時に撤去させること。 建築時に市が設置した網戸の枠部分については、老朽化(開閉不良やクレセント破損等)の場合は、指定管理者の負担で修繕(開閉調整)すること。
内装全般	壁面	・汚れ	落書き、シール貼付、たばこのヤニ等の汚損については、退去者の負担により原状回復させること。 通常使用による汚れについては、原則として清掃で十分汚れを落とすことができる場合は、指定管理者が清掃で対応すること。
		・破損部分	退去者の入居中の故意による破損については、退去者の負担により原状回復させること。 使用上の想定される小規模な破損については、指定管理者の負担で修繕すること。ただし、生活上支障のない程度の破損については修繕を行わない。
内装全般	天井	・汚れ	落書き、シール貼付、たばこのヤニ等の汚損については、退去者の負担により原状回復させること。 通常使用・経年劣化による汚れについては、清掃で十分汚れを落とすことができる場合は清掃で対応し、やむを得ない場合に指定管理者の負担で修繕(クロス張替若しくは塗装)すること。
		・破損部分	退去者の入居中の故意による破損については、退去者の負担により原状回復させること。 使用上の想定される小規模な破損については、指定管理者の負担で修繕すること。ただし、生活上支障のない程度の破損については修繕を行わない。
		・雨漏り/水漏れ跡	天井のシミの状態や退去者からの聞き取りにより確認すること。 屋根材の腐食等や屋上防水の劣化に起因するものは、別途、屋上側の修繕を指定管理者の負担で行うこと。 室内側はコーキング等により、指定管理者の負担で修繕すること。 なお、天板については、劣化が相当な程度の場合を除き、張り替えや塗装等の修繕対応は行わない。
内装全般	床	・床組老朽化・腐食	床組(根太、大引、束等)の老朽化・腐食等について目視等により状態確認を行うこと。 確認の結果、床組に問題がある場合は、指定管理者の負担で補修をすること。

区分	修繕項目	修繕判断内容	取 扱
内装全般	床	・表面の毀損・汚れ	フローリング等の床材が毀損している場合、退去者の入居中の故意若しくは通常の使用で想定されない著しい破損については、退去者に負担させること。 老朽化等により床材が破損している場合は、指定管理者の負担でフローリング張替若しくはクッションフロア上貼りによる補修を行う 補修範囲はやむを得ない場合を除き、破損部分のみとし(色・柄等の組違いは差し支えない)、極力全面張替えは行わないこと。
内装全般	敷居・鴨居・ 框	・腐食等による劣化 ・老朽化による欠損	老朽化・腐食等について目視等により状態確認を行うこと。(特に浴室入口框部分や居室敷居など) 確認の結果、問題がある場合は、指定管理者の負担で補修を行うこと。原則として部分補修とし、清掃で対応可能な汚れのみの場合は清掃で対応すること。
内装全般	室内建具・室 内扉	・開閉不良 ・襖紙の貼替 ・部品不良時の交換	開閉に関する不具合については指定管理者の負担で開閉調整をすること。 ノブやストッパー(ゴンベ)の不良は原則として補修対応を行い、補修不可の場合は指定管理者の負担で取替対応をすること。 収納スペースの建具・扉等(襖を除く)については、開閉状態等を確認し、必要に応じて開閉調整をすること。 建具表装が襖紙の場合、貼替は襖と同様の取り扱いとし、表装がクロス若しくは化粧板の場合は、室内壁面の補修内容を調整の上補修方法を決定すること。(指定管理者負担)
内装 (トイレ)	床面・壁面	・床面/壁面の汚損 ・タイル処理の扱い	トイレ床面等の汚損については、通常使用によるものと考えられるものは指定管理者の負担で修繕(清掃又は再塗装)すること。 従来タイル仕様でないものをタイル仕様に改装している場合は、原則退去者に原状回復を求めると。ただし、今後の管理・使用に支障がない場合は残置使用も可とする。
内装 (浴室)	床面・壁面	・床面/壁面の汚損 ・タイル処理の扱い ・防水処理	浴室床面等の汚損については、通常使用によるものと考えられるものは指定管理者の負担で修繕(清掃又は再塗装)すること。 従来タイル仕様でないものをタイル仕様に改装している場合は、原則退去者に原状回復を求めると。ただし、今後の管理・使用に支障がない場合は残置使用も可とする。 床面コンクリートの劣化やクラック等により、下階への漏水等の可能性が高い場合は、指定管理者の負担で防水処理を行うこと。(コーキング処理及び防水処理等)
内装 (居室)	押入・収納	・底板の緩み、不良 ・飾り棚の増設等	押入底板の床組(根太、大引、束等)の老朽化・腐食等について目視等により状態確認を行い、床組に問題がある場合は底板補強等の補修を実施すること。(指定管理者負担) 飾り棚は、退去者設置のものは撤去を求めると。従前備え付けのものについては状態を確認し、必要に応じて補強等を行うこと。(指定管理者負担)
内装 (居室)	畳	・畳表の表替	退去者の負担で表替えをさせること。 老朽化により、畳芯・縁が使用に耐えられない場合は、指定管理者の負担により畳床の補修又は新調を行うこと。 汚損等退去者の入居中の使い方に起因して新調等が必要な場合は、退去者に負担させること。
内装 (居室)	襖・障子	・襖紙(障子紙)の張替 ・枠の修繕	退去者の負担で襖紙の張替えを行わせること。 枠・建付けについては指定管理者の負担とし、退去者の入居中の使い方に起因する破損は退去者の負担とすること。 退去者から、襖紙等の張替えを自分で行いたいとの申し出があった場合、専門業者が行わないと仕上げに問題があるため断ること。既に個人で張替えてしまった後でも仕上げに問題があると判断される場合は退去者の負担で専門業者に張替えを行わせること。

区分	修繕項目	修繕判断内容	取 扱
内装 (玄関)	玄関ドア・勝手 口ドア	・塗装の剥離 ・ドアチェーンの欠損 ・ドアポストの不良 ・ドアチェックの不良	玄関ドア及び勝手口ドアの塗装の劣化については、著しい剥離・汚損がある場合に限り、指定管理者の負担で再塗装を実施すること。 ドアチェーン、ドアポスト及びドアチェックについては、使用不可能な状態であれば指定管理者の負担で修繕を実施すること。ただし、退去者が入居中に壊したものについては、退去者に負担させること。 玄関シリンダー錠は、修繕後に指定管理者の負担で取替えを行うこと。
設備全般	照明器具	(固定式照明器具) ・玄関 ・室内廊下照明 ・トイレ・浴室照明 ・流し台元灯	固定式照明器具については、点灯試験を実施し、器機不良により点灯しない場合は、補修(若しくは取替え)を行うこと。 器具カバー等の破損があり、退去者の使用に起因する場合は、退去者負担により修繕をさせること。老朽化が原因の場合は、指定管理者の負担で修繕を行うこと。 老朽化による汚れの場合は、原則クリーニング対応をすること。
設備全般	照明器具	(居室・台所照明) ・引っ掛けシーリング 取替え	天井引っ掛けシーリング器具について、点灯試験を実施し、器具不良若しくは破損がある場合は、器具取替えを行うこと。 配線が引っ掛けシーリングではない古い型式の場合は、引っ掛けシーリング器具へ取替えを行うこと。(いずれも指定管理者負担)
設備全般	ブレーカー	・漏電等	漏電試験を行い使用可能確認をすること。 機器不良等により漏電等の危険性がある場合は、取替対応をすること。
設備全般	コンセント /スイッチ	・コンセントカバーの 不良 ・差し込み口の不良	通電試験を行い、使用可能確認をすること。 カバー等の欠損については、使用に耐えうる場合はそのまま使用する。欠損により漏電等の危険性がある場合は取替対応をすること。 差込口が使用器機の発熱等により使用できない状態の場合は取
設備全般	ガス配管関係	・ガスコンロ用 ・湯沸し器用 ・浴室給湯用	ガス漏れ等がないか点検すること。 ガスコックがヒューズコックではない古い型式の場合は、ヒューズコック器具へ取替えを行うこと。(いずれも指定管理者負担)
設備全般	水道蛇口	・台所流し台 ・浴室水道蛇口 ・洗面台蛇口 ・洗濯機用蛇口 ・その他水道蛇口	各蛇口からの水漏れがないかを確認し、パッキン等の不良により水漏れが確認された場合は、指定管理者の負担により部品交換(または器具取替え)を行うこと。 器具取替えが必要な場合は、原則として従前の取付器具仕様と同等品を用いること。
設備全般	排水口	・台所流し台 ・浴室排水口 ・洗面台排水口 ・洗濯機用パン排水 ・その他排水口	各排水口の詰まりがないかを確認し、詰まりがある場合は、指定管理者の負担により詰まり補修を行うこと。 また、排水口臭気トラップ、目皿等が腐食等により使用に耐えられない場合は、取替対応を行うこと。
設備全般	退去者増設設備	・増設手摺等 ・ブレーカー増設 (退去者設置のもの)	退去者に撤去させること。ブレーカーについては建物全体の電気容量との関係から増設を原則として認めていないため、増設している場合は退去者に原状回復を求めること。
設備全般	換気扇	(台所用換気扇) ・老朽化による破損 ・錆、油汚れ	台所の換気扇は、外側のシャッター部分も含めて動作確認を行うこと。 一般タイプ換気扇については、汚損及び老朽化の程度によっては取替えを検討すること。(指定管理者負担) レンジフードファンについては、動作不良の場合補修を行うこと。 通常使用に伴う油汚れがある場合は、指定管理者の負担で清掃
		・トイレ用ダクト換気扇 ・浴室用ダクト換気扇	スイッチの状態及び動作確認を行うこと。 動作不良(異音等の発生含む)及び故障の場合は、補修若しくは取替えを行うこと。(指定管理者負担)

区分	修繕項目	修繕判断内容	取 扱
設備 (トイレ)	トイレ便器 トイレ手洗い	・便器及び附帯設備の部品不良 ・トイレ内手洗いの不良	便器は、配管・バルブ等の水回り及び流した際の状態(詰まり等の状態も含む)を確認すること。 便器は修繕時に清掃を実施すること。 配管、フラッシュバルブ、ロータンク内のホールタップ等に止水不良がある場合は指定管理者の負担で補修(又は取替え)をすること。 退去者により改造(暖房便座等への取替え)が行われている場合は、原状回復を指示すること。 トイレ内手洗いは洗面台と同様の取り扱い。
設備 (浴室)	浴 槽 (市設置のもの)	・老朽化による破損 ・老朽化による汚れ	浴槽に水を張った状態で、漏水等により使用不可能と判断される場合は、浴槽取替えを検討すること。止水栓等の破損や緩み等の場合は、指定管理者の負担で取替対応とすること。取替えの場合の取替品規格は、従前設置のものと同等品とすること。 経年使用による汚れ、浴槽の変色については、清掃のみの対応とし、取替えは行わない。 破損原因が退去者に起因する場合は、退去者に原状回復させること。
設備 (浴室)	ボイラー 浴室用給湯設備 (市設置のもの)	・老朽化による故障 (機能不全)	ガス設備については、一時的にガスを閉栓し、故障が確認された場合は部品交換等により故障対応をすること。 ただし、設置後相当年数が経過しており、部品の調達に困難な場合や、部品交換の効果がないと判断される場合は取替えを行うこと。 また、取替えの場合の取替品規格は、従前設置のものと同等品とすること。
設備 (台所)	流し台	・老朽化による破損 ・錆、油污れ	シンク及び排水トラップの状態やシンク下収納部の開き戸等の破損について確認すること。 補修して使用可能な場合は部分補修により、指定管理者の負担で対応すること。ただし、概ね設置後30年以上経過している設備で、補修費用と取替費用に差が見られない場合は、流し台ごと指定管理者の負担で取り替えること。
設備 (台所)	キッチンパネル (全面ボード)	・経年使用による汚損 ・腐食等による破損	補修して使用可能な場合は部分補修により対応。使用不可を判断されるものについては、指定管理者の負担で取り替える。取替品は従前設置のものと同等品とすること。
設備 (洗面所)	洗面台	・トラップ部品腐食 ・鏡の破損	排水S字トラップ部分からの漏水等について確認し、漏れがある場合は指定管理者の負担でトラップを取り替えること。 洗面台備付けの鏡が破損している場合は、退去者の負担で取り替えさせること。
設備 (洗面所)	洗濯機パン	・接続部の欠損 ・汚損	排水口部分の部品紛失等の場合は、指定管理者の負担で部品取替対応をすること。
設備 (その他)	3点式給湯設備 (市設置のもの)	・老朽化による故障 (機能不全)	ガス設備については、ガス開栓を行い、確認を行う。この際故障が確認された場合は、指定管理者の負担で部品交換等により故障対応をすること。ただし、設置後相当年数が経過しており、部品の調達が困難な場合や、部品交換の効果がないと判断される場合は、指定管理者の負担で取替えを行うこと。また、取替えの場合の取替品規格は従前設置のものと同等品とすること。
設備 (その他)	庇、縁側	・退去者による増設	退去者に撤去させること。
設備 (その他)	テレビアンテナ (地上波、衛星)	・退去者設置のアンテナの取り扱い	退去者に撤去させること。
設備 (その他)	その他設備	全般的な空家補修時の設備補修の考え方	それぞれ不具合箇所がないか確認すること。 設備全般については原則として指定管理者の負担とすること。ただし退去者の使用方法に起因する場合は退去者に負担させること。

三次市市営住宅設置及び管理条例第24条等に規定する迷惑行為の判断基準

1 目的

この判断基準は、市営住宅設置及び管理条例第24条等に規定する入居者の禁止事項に関し、入居者の共同の利益に著しく反する行為（「以下迷惑行為等」という。）について、次に示す基準を入居者への指導を行う上での目安とすること。

2 迷惑行為の内容

この基準に定める迷惑行為とは、次に掲げる行為のうち日常生活において常時又は一時的に激しく住宅内の共同生活を乱し、住環境を著しく低下させ、入居者に迷惑を及ぼす行為をいう。

- (1) 動物の飼育
- (2) 住宅内のテレビ、ラジオ、楽器、カラオケ演奏等による著しい騒音
- (3) 住宅内及び共同施設の生ごみ放置等による悪臭及び衛生上の著しい問題行為
- (4) 飲酒等による深夜の大声、恫喝等によって、近隣居住者の安眠妨害や精神的苦痛を与えている場合
- (5) 故意又は過失による火災の惹起
- (6) その他共同生活の維持を著しく阻害する行為

3 各迷惑行為の判断基準

前項に規定する、「日常生活において常時又は一時的に激しく住宅内の共同生活を乱し、住環境を著しく低下させ、入居者に迷惑を及ぼす行為」は、概ね次の基準によること。

(1) 動物の飼育

ア 夜中に泣き声等を出す動物、悪臭等を発生する動物、人や施設に危害を与える危険性が高い動物等の飼育

イ 敷地内での、野良猫等への継続的な餌やり行為

(2) 住居内のテレビ、ラジオ、楽器、カラオケ演奏等による著しい騒音

概ね1か月以上の継続した期間にわたって、昼夜を問わず連続して或いは断続的に原因となる騒音、振動を発生させ、近隣者の睡眠の妨害、テレビ・ラジオ等の視聴困難等を発生させている状況であることが客観的に判断できる場合

(3) 住居内及び共同施設の生ごみ放置等による悪臭及び衛生上の著しい問題行為

ア 概ね1か月以上の継続した期間にわたって、生ごみ等の悪臭発生の原因となるものを放置し悪臭を発生させている場合

イ 上記の放置行為によりハエ、ゴキブリ等の害虫が日常生活に支障を及ぼす規模で発生している場合

(4) 飲酒等による深夜の大声、恫喝等によって、近隣居住者の安眠妨害や精神的苦痛を与えている場合

概ね1か月以上の継続した期間にわたって、昼夜を問わず連続して或いは断続的に大声を出す、他者を恫喝する等の行為が行われている場合

(5) その他共同生活の維持を著しく阻害する行為

当該行為が行われることにより、誰が入居生活を送るとしても通常の日常生活を営むことができず、このことにより、不利益や精神的苦痛が生じ、通常の生活における受忍限度を遥かに超えていると判断される場合

4 各迷惑行為の判断方法

これらの迷惑行為の事実の有無については、相談者、通報者の申立等のみによる判断を行わず、客観的

な事実に基づき判断を行うこと。

5 判断に係る調査の実施

当該行為者に対して指導を行うにあたっては、必ず相談・通報者以外の入居者、関係者からの聞き取りや客観的証拠の収集等を行い、当該行為の事実及び行為の規模、程度を確認すること。

市営住宅等に係る夜間・休日通報対応処理手順

夜間・休日における市営住宅等入居者等からの通報等については、次のように取り扱うこと。

(1) この対応処理手順で定める対応時間

指定管理者の窓口開設時間以外の時間

(2) 通報等があった場合の基本的事項

ア 通報者の確認等

指定管理者は、通報等があった場合、通報等の内容をなるべく具体的に聴き取ること。

[確認すべき事項]

- ・ 住宅名、部屋番号
- ・ 入居者（通報者）氏名
- ・ 電話番号等の連絡先
- ・ 通報・トラブル内容（具体的に）

指定管理者は、実際にトラブル等が発生している場所（部屋）だけでなく、市営住宅等の住宅管理人等の第三者からの通報も考えられるため、連絡先等については確実に聞き取りを行うこと。

イ 現地の確認・対応

指定管理者は、休日・夜間における通報等のうち、次に掲げるものについては、必ず当日中に現地確認を行うこと。

- (ア) 施設、設備のトラブルに関するもののうち、ライフライン（給排水関係、電気関係等）に係るもの
- (イ) 火災、地震、風水害等に係る住宅設備の被害
- (ウ) 入居者等のトラブルのうち、警察からの通報等に係るもの
- (エ) その他当日中に対応が必要と考えられる案件

ウ 市職員への連絡

指定管理者は、火災等の大きなトラブルや人命に関わる事故に関するものについては、速やかに市職員に、緊急報告を行うこと。指定管理者は、市職員から必要な指示・助言を受けること。

また、現地においても出動した市職員と連絡・調整を行い、協力してトラブル等の解決に当たること。

エ 関係機関との調整

指定管理者は、通報等の処理に当たり、関係機関（警察・消防等の公的機関、水道局、電力会社、ガス供給事業者などライフライン事業者等）と調整を行うこと。

指定管理者は、関係機関と調整を行う際に、市を経由する必要がある場合には、市と調整を行うこと。

(3) 通報等があった場合の具体的処理手順

ア 故障、修繕等（緊急性が高い場合）

(ア) 給排水・トイレ関係のトラブル

[具体的には]

室内・上階からの水漏れ・管詰まり・トイレの水が止まらないなど

共用部・建物全体が断水している、ポンプ室や貯水槽などでブザーが鳴っている、敷地内の枡から汚水があふれているなど

[対応方法]

直ちに応急措置を実施し、復旧に係る修繕については修繕負担区分及び修繕処理基準により実施すること。

(イ) 電気関係のトラブル

[具体的には]

室内・・室内漏電（漏電遮断機が作動）など

共用部・建物全体でテレビが見られない、建物全体の停電など

（なお、共用部の電球の球切れ等については共益費で対応のため、自治会長等に相談するよう伝える。）

[対応方法]

直ちに応急措置を実施し、復旧に係る修繕については修繕負担区分及び修繕処理基準により修繕を実施すること。

また、電力会社との調整等が必要な場合には、指定管理者において電力会社との連絡・調整を行い、必要な処置等を実施すること。

(ロ) エレベーター関係のトラブル

[具体的には]

エレベーターの中に人が閉じ込められた、エレベーターが動かない、開閉異常等

[対応方法]

- ・ 通報者等にエレベーターを無理に動かさないよう伝えること。（乗らない、ボタンを押さない。）

（基本的に遠隔監視されており、故障した時点で技術員が向かうことを伝えること。）

- ・ 閉じ込め等の場合、エレベーター内にある通報装置で保守会社に連絡してもらう。

（かご内及び乗り場に連絡先（電話番号）が表示されている。）

- ・ （例外）地震時は、管制装置により自動停止し、また、市内全域での復旧作業が必要となるため、復旧までしばらく待ってもらうよう伝えること。

(ハ) ガス機器のトラブル

[具体的には]

ガス機器（浴室風呂釜等も含む。）の故障、ガス漏れ

[対応方法]

機器の故障等については、住宅設備か入居者等の自己設置かで対応が分かれるため、通報等の時点で確認すること。

- ・ 入居者が購入したもの、譲り受けたもの

→自己対応となることを説明し、入居者により対応するよう伝えること。

- ・ 住宅に備え付けられたもの

→応急措置を実施し、復旧に係る修繕については、修繕負担区分及び修繕処理基準により実施すること。

- ・ ガス供給事業者との調整等が必要な場合には、指定管理者において連絡・調整を行い、必要な措置等を実施すること。

- ・ ガス漏れ等に伴う人身事故発生の場合は、速やかに市に報告すること。

イ 故障、修繕以外の緊急性が高い場合の通報等

[具体的には]

- ・ 警察、消防等からの通報等
- ・ 住宅敷地内で発生した重要な事故等に係る通報等
（人身事故及び危険性の高い設備・施設の破損等）
- ・ 入居者の安否確認

[対応方法]

指定管理者は、速やかに市に連絡し、指示を受けるとともに、現場に急行し、必要な措置（応急措置や現地立会）を講ずること。

ウ 故障、修繕以外の緊急性が低い通報

[具体的には]

- ・ 鍵の紛失

[対応方法]

鍵の紛失については、入居者負担の対応となるため、鍵開けサービス等の業者の紹介等を行うこと。