

## 市営住宅等修繕ほか実施方針

### (趣旨)

**第1条** 市営住宅等修繕ほか実施方針（以下「方針」という。）は、霧島市営住宅の設置及び管理に関する条例（平成17年霧島市条例第277号。以下「市営住宅条例」という。）第22条、霧島市営単独住宅の設置及び管理に関する条例（平成17年霧島市条例第278号。以下「単独住宅条例」という。）第17条、霧島市立地企業従業員用住宅の設置及び管理に関する条例（平成18年霧島市条例第29号。以下「立地企業従業員用住宅条例」という。）第14条に規定する修繕費用の負担、その他市営住宅等の修繕等の円滑な実施に関し必要な事項を定めるものとする。

### (用語の定義)

**第2条** この方針において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 市営住宅等 市営住宅条例第2条、単独住宅条例第2条及び立地企業従業員用住宅条例2条に規定する住宅という。

(2) 建築住宅課等

市営住宅等の管理を行っている建設部建築住宅課及び霧島市公の施設に係る指定管理者の指定手続きに関する条例第6条の規定に基づき市営住宅等の管理を行う者として市長から指定を受けた者（以下「指定管理者」という。）をいう。

(3) 建替対象住宅等

霧島市公営住宅等長寿命化計画（以下「長寿命化計画」という。）に基づき建替、個別改善等（以下「改善等」という。）を行う計画のあるものをいう。

(4) 修繕等

市営住宅等の団地内全ての建築物、工作物、設備等を正常に保持し、入居者の生活に支障を及ぼすことがないように実施する業務で、次に掲げる環境整備業務及び維持修繕業務をいう。

ア 環境整備業務

日常的な保守点検、法令の規定に基づく検査、清掃（入居者負担となるものを除く。）等をいう。

イ 維持修繕業務

改善等以外の修繕をいう。

### (基本方針)

**第3条** 建築住宅課等は、市営住宅等の老朽度、耐用年限及び居住環境の状況を常に把握し、修繕等の内容及び必要性を勘案しながら、公平かつ確に実施するものとする。

2 建替対象住宅等については、建替及び耐用年限を考慮しながら修繕等を行うものとする。

### (修繕等業務内容及び負担区分)

**第4条** 修繕等業務内容については、次の各号に定める区分によることとし、市と入居者との修繕等に係

る負担の区分については、次の各号に定める場合を除き、別に定める「市営住宅等修繕ほか負担区分表」に基づくものとする。

なお、業務に要する費用の算定については、市単価、刊行物及び市場単価等を参考に決定した適正な単価を用いること。

(1) 環境整備業務

① 昇降機保守管理業務

(ア) 目的

エレベーターの日常の管理と定期的な保守業務によって安全で快適な性能維持を目的とする。

(イ) 方法

フルメンテナンス契約とし、昇降機の製造会社の系列下にある保守管理会社との契約を原則とする。

(ウ) 業務内容

- a 点検・手入れ保全を実施し、作業報告を提出する。
- b 機器の損耗、劣化を予測し、予測に基づいて機器の構成部品の修理、取替を行う。（部品代はフルメンテナンス契約に含む）
- c 緊急時の対応
- d 法令に基づく検査

② 給水施設保守点検

(ア) 目的

水道法に基づくとともに、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（以下「ビル管法」という。）に準じ、給水施設の機能を十分に発揮させ、衛生的環境を確保することを目的とする。

(イ) 対象業務の点検方法及び業務内容

a 貯水槽清掃業務

(a) 点検方法

- ・小規模貯水槽を含む全ての給水施設等（飲料用受水槽、高置水槽等）の清掃業務を年1回定期に実施する。

(b) 業務内容

- ・高置水槽等の清掃は、受水槽の清掃を行った後に行う。
- ・汚れ、付着物などを水洗いした後、さらにブラシ・高圧洗浄機等を使用し洗浄する。
- ・異物（小石、砂等）の除去と洗浄排水の排出は完全に行うこと。
- ・清掃の仕上げは、清水により水洗いを行い、溜まり水に濁りがなくなるまで繰り返し、最後に内部を清浄ウエスなどできれいに拭き取り、清掃状態の最終確認を行うこと。
- ・消毒作業は消毒済みの作業衣類を着用して行うこと。
- ・1回目の消毒後、30分以上経過してから水洗いをする。
- ・消毒に用いた排水は、完全に槽外へ除去する。
- ・2回目の消毒後、30分以上経過してから受水を開始すること。

- ・満水後に給水ポンプ、自動給水弁、自動運転装置及び機器類が正常に作動することを確認して、作業完了すること。
- ・受水槽等の槽内を満水にした後、水質検査及び残留塩素を測定し、基準を満たしていることを確認すること。
- ・作業後、速やかに水道法に基づく水質検査を実施すること。
- ・検査用の採水は、原則として末端の給水栓から行うこと。
- ・水質分析は、公的機関またはビル管法第3章第12条の2に定める事業登録をした者において行うこと。
- ・清掃・点検にあたっては、ビル管法施行規則第28条第4号規定の作業責任者及びビル管法施行規則第28条第5号規定の作業従事者を置くこと。

#### b 水質検査

##### (a) 点検方法

- ・関係法令に基づき、飲料水の水質検査を行い、適切な水質の確保に努めること。

##### (b) 業務内容

- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づく水質検査（1回／年）
- ・水道法に基づく水質検査（1回／年）

#### c 受水槽ポンプ類の保守点検業務

##### (a) 点検方法

- ・受水槽のポンプ類（非常発電装置も含む）の点検を適法、及び定期的に行い、断水を未然に防ぐ。

##### (b) 業務内容

- ・専門業者による点検業務（6回／年）  
（ポンプ類及びその電気系統を含めた点検及び貯水槽の点検等）

#### d 量水器メーター検定

##### (a) 点検方法

- ・飲料水使用量検針量水器メーター（遠隔検針及び直視メーター）を正確に計量が行えるように計量法に基づく検定を受けること。

##### (b) 業務内容

- ・共同建て団地の各住戸、足洗い場及び集会所等に設置してある量水器メーターの検定期間内に計量法に基づく検定を受けること。
- ・検定に不合格となったメーターは、必要な補修及び取替を行うこと。
- ・遠隔検針メーターについては、検針盤の保守管理も行うこと。
- ・水道部等からの指導・指摘等に適切に対応すること。

### ③ テレビ電波障害保守管理

#### (7) 目的

テレビ電波障害対策施設を正常に維持することを目的とする。

(イ) 点検方法

テレビ電波障害対策施設を定期的に保守点検する。

(ウ) 業務内容

- a アンテナから各住戸等の保安器まで各機種の点検調整（アンテナ系、増幅器系、分岐、分配器、保安器）
- b ケーブル及び伝送施設の点検
- c 通信線等の電柱共架料、施設にかかる電気料、電線共同溝使用料、施設共架料等の施設維持に必要な公共料金・各種使用料金等の支払い

④ 消防設備保守点検

(ア) 目的

防災設備等の適正な維持管理のため実施する。

(イ) 点検方法

消防法第17条の3の3による点検及び諸官庁への報告を行う。

(ウ) 業務内容

- a 定期点検を行い、作業中に発見した調整不良箇所等はその都度調整補修及び取替を行う。
- b 消防設備等点検結果報告書を作成のうえ保管し、消防署へ提出する。

⑤ 排水施設保守点検

(ア) 目的

放流水の水質を定期的に検査し、浄化槽の保全状況を確認する。また、排水管内を常時適正な状態に維持するため、排水管の点検業務を行う。

(イ) 対象業務の点検方法及び業務内容

a 浄化槽

(a) 点検方法

- ・浄化槽法第7条及び第11条に基づく法定点検を実施する。

(b) 業務内容

- ・浄化槽の設置状態及び管理状態についての外観検査
- ・放流水等についての水質検査
- ・浄化槽の保守点検及び清掃の実施状況等についての書類検査
- ・検査は、浄化槽法第57条第1項に定める指定検査機関が行う。

b 排水管

点検を実施し、必要に応じて清掃を行う。

⑥ ガス設備保守点検

(ア) 目的

ガス設備の管理と保守業務により、ガス設備等による事故を未然に防ぎ、安全で快適な性能を維持する。

(イ) 業務内容

- a 空家住戸については、定期的にガス漏れ等の点検を行う。
- b ガス設備器具及びプロパン庫の外視点検（目視・打診）及び機能点検を行う。
- c 点検保守は、ガス供給業者と連絡を密にし、実施すること。

#### ⑦ 植栽管理

##### (ア) 目的

快適な住環境を維持するため、団地内の樹木剪定等の業務を行う。

##### (イ) 方法

団地内を巡回し、樹木の状況を判断し、市及び団地自治会と協議の上、剪定等実施する。

また、法面等で、団地自治会での対応が困難であると判断される箇所除草も本業務に含む。

##### (ウ) 業務内容

以下の項目について重点的に実施する。

- a 外灯照明の障害になっている樹木
- b 隣接道路、歩道、団地内道路で通行の障害となっている樹木
- c 電線、電話線の障害となっている樹木
- d 隣接地に対して障害となっている樹木
- e 病・害虫が発生している樹木
- f 枯損木、倒木の状況
- g 高木の剪定
- h 薬剤散布については、農薬取締法第12条第1項の規定に基づく農薬を使用する者が遵守すべき基準を定める省令（平成15年農林水産省・環境省令第5号）第6条に基づいて行う。
- i 法面除草は処分費用も含む。

#### ⑧ 遊具・公園施設保守点検

##### (ア) 目的

遊具による事故等を事前に防ぎ、入居者が安全に使用できるように、点検等を実施する。

##### (イ) 点検方法

「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改定第2版）」に基づき点検を実施する。

##### (ウ) 業務内容

- a 年1回以上の定期点検及び日常点検をを実施する。
- b 点検結果を台帳に記録し、遊具・公園施設の管理を行う。
- c 遊具点検で危険箇所・不具合が見つかった場合は、その状態に応じて修繕及び撤去等を行う。撤去を行う場合は市及び団地自治会と協議を行うこと。

#### ⑨ その他日常的及び定期的な団地内の点検

##### (ア) 目的

団地敷地内の全ての建築物、工作物、設備等は、正常に保持し、適正な利用に供するよう常に点検し、異常箇所等を早期発見し、安全で快適な住環境を提供する。

##### (イ) 点検対象設備等

a 建物関係

屋根、外壁、建具、ひさし、樋、軒天井、床、階段、廊下、バルコニー等

b 共同施設関係

遊具、駐車場、フェンス、擁壁、団地内通路、排水、外灯等

(ウ) 業務内容

目視やテストハンマー等の軽微な道具により点検を行う。

(2) 維持修繕業務

次に定める計画修繕業務及び一般修繕業務をいう。

なお、業務に要する費用の算定については、市単価、刊行物及び市場単価等を参考に決定された適正な単価を用いること。

① 計画修繕業務

住宅又は設備の機能低下、経年劣化等に応じ、計画的に建築住宅課等（指定管理者を除く。）が行う修繕であり、計画修繕の内容及び実施標準時期・周期表による。

② 一般修繕業務

次に定める通常の修繕業務及び臨時的修繕業務で、1件800千円未満の小規模な修繕及び住戸修繕における1件800千円未満でかつ1戸800千円未満の修繕（(1)の環境整備業務に該当しない業務を含む。）、又は一定規模以上の修繕をいう。

(ア) 通常の修繕業務

a 日常修繕

入居者等からの要望等により、その都度、部分的に建築住宅課等が行う修繕((1)の環境整備業務を除く。)をいう。

b 空家修繕

入居者の退去により生じた空き住戸に、次の入居者が決定するまでの間に補修又は原状回復する必要がある箇所（入居者が行うものを除く。）に建築住宅課等が行う修繕をいう。

なお、次の入居者が決定するまでに相当な期間を要する場合は、入居者が行う補修又は原状回復並びに当該空家修繕等の実施を適切に行い、空き住戸を管理すること。

c 仮住戸修繕

建替事業及び住戸改善事業に伴う仮住居先住戸に建築住宅課等が行う修繕をいう。

なお、入居者と建築住宅課等との修繕区分については、「明け渡し時における退去者が行うべき修繕等の内容基準」にかかわらず、次に掲げるものを除き、建築住宅課等が行う。

- ・ 建具障子・附属金物の破損(物の瑕疵によるものを除く。)
- ・ 襖・障子の縁・中骨の折れ
- ・ ガラスの破損
- ・ 水栓の破損・滅失
- ・ 畳床のこげ穴・切傷等で床まで達しているもの
- ・ その他

(イ) 臨時的修繕業務

台風等災害により臨時的に生じた汚損、破損箇所を建築住宅課等が原形復旧する修繕をいう。  
なお、修繕等に係る負担の区分は、入居者に大きな過失が認められない限り建築住宅課等が行う。

(ウ) 一定規模以上の修繕業務

通常的修繕業務及び臨時的修繕業務に要する経費が1件800千円以上のものをいう。  
また、指定管理者が行う修繕業務に要する経費が1件800千円以上のものは、原則、市が行う。  
ただし、入居者の生活に支障がある等緊急の場合には、市と協議のうえ、指定管理者がこれを行うことができる。

なお、1件800千円以上の経費が見込まれる場合は、直ちに市に報告するものとする。

- 2 県と市町村との合併団地における維持管理協定に基づく修繕等の負担区分については、当該協定の定めるところによるものとする。
- 3 第1項から前項までの規定において負担区分が定められていない修繕等の事項については、その都度建築住宅課が部長と協議して定める。

(歳出予算区分)

**第5条** 建築住宅課等（指定管理者を除く。）は、修繕等に要した費用については、住宅費の執行区分表を参考にして、適正な予算区分に従い歳出するものとする。

(報告)

**第6条** 建築住宅課等は、修繕等の工事完了状況について、実績報告書により部長へ報告するものとする。  
ただし、指定管理者は別途定める「霧島市営住宅等の管理業務に関する仕様書」による。