

業務の範囲

平成29年10月
北海道建設部住宅局住宅課

(別記3)

業務の範囲

1 北海道営住宅条例に掲げる業務

- (1) 入居者の公募に関する事(63条の2(1))
- (2) 入居者の選考に関する事(63条の2(2))
- (3) 入居請書の徴取に関する事(63条の2(3))
- (4) 同居又は入居承継の承認に係る事務処理手続きに関する事(63条の2(4))
- (5) 収入の申告の徴取に関する事(63条の2(5))
- (6) 家賃及び敷金並びに駐車場使用料の徴取に関する事(63条の2(6))のうち、収納に関する事
- (7) 道営住宅の一部を道営住宅以外の用途に使用する場合の承認に係る事務処理手続きに関する事(63条の2(7))
- (8) 道営住宅を模様替えし、又は増築する場合の承認に係る事務処理手続きに関する事(63条の2(7))
- (9) 道営住宅等の維持管理に関する事(63条の2(8))
- (10) 上記のほか、道営住宅等の管理運営上指定管理者が行うことが適当であるものとして知事が別に定める業務(63条の2(9))

2 北海道営住宅条例に掲げる業務の内容

- (1) 道営住宅及び共同施設(駐車場を除く。)
 - ①入居者の募集に関する事
 - ②入居申込みの受付及び入居者資格の審査に関する事
 - ③請書の徴取及び連帯保証人の変更に関する事
 - ④同居又は入居承継に関する事
 - ⑤収入の申告に関する事
 - ⑥家賃及び敷金の徴取に関する事のうち、収納に関する事
 - ⑦道営住宅の明渡し時の検査等に関する事
 - ⑧敷金の還付に関する事
 - ⑨道営住宅等の修繕等に関する事(詳細は、別紙1「指定管理者が行う修繕等の範囲」による。)
 - ⑩入居者の保管義務等の指導に関する事
 - ⑪入居者対応に関する事
 - ⑫防火管理者の設置及び防火管理業務に関する事
 - ⑬その他道営住宅及び共同施設の維持管理上必要な業務に関する事
- (2) 駐車場
 - ⑭保管区画の使用許可に関する事
 - ⑮自動車保管場所の使用承諾証明に関する事
 - ⑯保管区画の返還に関する事
 - ⑰駐車場使用料の徴取に関する事のうち、収納に関する事
 - ⑱駐車場等の点検に関する事
 - ⑲使用者対応に関する事
 - ⑳その他駐車場の維持管理上必要な業務に関する事

3 上記業務内容のうち管理事務に関する処理区分は、別紙2「道営住宅等管理事務処理一覧表」とおり

(別紙1)

指定管理者が行う修繕等の範囲

- 1 法定更新
次に該当するもので道が指定したもの（別に定める資料「道営住宅の法定更新のうち道が指定するものの一覧」のとおり）
 - ①水道メーター
 - ②非常用照明（内蔵蓄電池の計画的更新を含む）
 - ③住宅用火災警報器
 - ④集中給油システムの灯油メーター
- 2 経常修繕
本施設（附帯する設備を含む。）全てを対象とした修繕（ただし、参考「入居者が負担する修繕等の範囲」を除く。）
- 3 退去修繕
 - ①入居者から退去の申し出があった住戸の修繕（ただし、参考「入居者が負担する修繕等の範囲」を除く。）
 - ②強制執行や無断退去等により空家となった住戸の修繕
 - ③仮住戸として使用する住戸の修繕
- 4 保守点検
 - ①建築物
 - ②エレベーター
 - ③地域暖房設備
 - ④テレビ電波障害防除施設
 - ⑤給水施設（受水槽）
 - ⑥水道の水質検査
 - ⑦汚水処理施設（浄化槽）
 - ⑧消防用設備等（製造から10年を超えた消火器の更新を含む）
 - ⑨受変電施設
 - ⑩地下式オイルタンク及び埋設配管
 - ⑪緊急通報システム
 - ⑫遊具等
 - ⑬防災センター総合操作盤の監視
 - ⑭特定保守製品（別に定める資料「道営住宅特定保守製品点検計画」のとおり）
- 5 維持管理のうち、次に該当するもの
 - ①本施設及び敷地内に設置している通路、駐車場、雨水排水設備、フェンス、門、外灯などの点検や撤去などの維持業務（ただし、参考「入居者が負担する維持管理の範囲」を除く。）
 - ②住棟閉鎖及び空家の管理
 - ③別記12の道が指定する団地の草刈り
 - ④人身事故や施設等の破損の恐れがある雪庇の処理
 - ⑤倒木の恐れや日陰となる樹木等の剪定
- 6 不可抗力及び事故等の対応で、次に該当するもの
 - ①立ち入り禁止などの安全措置
 - ②破損部分等の応急措置
 - ③現状復旧

【参考】

入居者が負担する修繕等の範囲

- 1 次に示す住宅内部の軽微な修繕
 - ①室内の建具付属品（引手、戸レール）の修繕又は取替え
 - ②室内の金物類（ペーパーホルダー、カーテンレール、タオル掛け、レジスター、煙突夏蓋等）の修繕又は取り替え
 - ③水道の蛇口などの水栓金物（パッキン）の取替え
 - ④流し及び洗濯槽の排水金物（目皿）の取替え
 - ⑤熱交換換気扇のフィルターの取替え
 - ⑥シャワー用部品（ヘッド、ホース、フック）の修理又は取替え
 - ⑦照明器具（コード、点滅器、電球、蛍光灯等）の修理又は取替え
 - ⑧スイッチ及びコンセント類の修理又は取替え
 - ⑨換気扇の修理
- 2 次に示す破損など、入居者の責めに帰すべき事由により破損若しくは汚損した場合の修繕又は取替え
 - (1) 床
 - ①引越作業で生じたひっかき傷
 - ②入居者の不注意で雨が吹き込んだことなどによるフローリングの色落ち
 - ③キャスター付きのイス等による床仕上げ材の傷、へこみ
 - ④飲み物等をこぼしその後の手入れ不足等によるシミ、カビ
 - ⑤冷蔵庫下に発生したサビが床に付着し放置したことにより床に汚損等の損害を与えた場合
 - (2) 壁、天井
 - ①重量物をかけるために取り付けた釘やネジなどによる穴
 - ②入居者が手入れを怠ったために、油やススが付着した台所
 - ③結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ
 - (3) 設備、その他
 - ①入居者が手入れを怠ったために、油やススが付着した換気扇やガス台
 - ②入居者が手入れを怠ったために、水垢やカビ等により汚損した風呂、トイレ、洗面台
 - ③日常の不適切な手入れ又は誤った使用による設備の損害
- 3 入居者が負担する住宅退去時の修繕の範囲
 - ①ガラス 入居者の原因による破損又はひび割れ
 - ②畳表 入居者の原因による汚損の著しいもの、すり切れ、切傷、家具跡の著しいもの
 - ③襖 入居者の原因による汚損（引き手廻りの手垢の汚れを含まない。）又は破損
 - ④電気設備 コード、点滅器、グローブ、キーソケット、電球、蛍光灯、コンセント、スイッチ等の損傷
 - ⑤機械設備 台所換気扇、熱交換換気扇、浴室・便所排気口、押し入れ、給気口等のフィルター及びガラリ等の清掃又は取替え
 - ⑥付属品 付属品の紛失又は損傷
 - ⑦鍵 紛失又は折損の場合は合い鍵を作製すること。
 - ⑧原形復帰 入居者が模様替した場合や、壁、天井、棚等を人為的に損傷させた場合は、原形に復すること。
 - ⑨その他 上記の他、修理又は取替えが必要と認められる場合で、その原因が入居者の使用上の不注意によることが明らかであるものの修理又は取替え

入居者が負担する維持管理の範囲

- 次に示す維持管理
 - ①共用階段や廊下の電灯の電気料金及び電球、蛍光管の取替費用
 - ②昇降機、給水ポンプの使用に係る電気料金
 - ③排水管の清掃及びその費用（ルーフトレインを除く。）
 - ④廊下、階段の清掃及びその費用
 - ⑤敷地内の草刈り及びその費用（別記12の道が指定する団地を除く。）
 - ⑥屋外の清掃及びその費用
 - ⑦除排雪及びその費用