

借上道営住宅エルム北26条団地維持管理に関する要求水準書

1 業務実施上の基本的な考え方

借上道営住宅の維持管理に関する業務は、北海道（道が指定する指定管理者を含む。）が入居者に係る募集、家賃の決定や徴収、敷金の徴収・返還、入退去事務、修繕の受付等の業務を行い、事業者は、道に借上道営住宅として賃貸する住宅（建築設備を含む）及びその付帯施設並びに駐車場を除く共同施設（以下「本施設」という。）を、借上期間の30年間、良好な状態に維持管理を行うものとし、以下に道と入居者の役割並びに事業者の業務に関する要求水準を示す。

2 関係法令

(1) 関係法令一覧は次に示すとおりとし、各関係法令等を遵守すること。

- ① 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- ② 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ③ 消防法（昭和23年法律第186号）
- ④ 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- ⑤ 水道法（昭和32年法律第177号）
- ⑥ ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- ⑦ 有線テレビジョン放送法（昭和47年法律第114号）
- ⑧ 北海道営住宅条例（平成9年条例第11号）
- ⑨ その他本事業に関係する法令

(2) 借上道営住宅の維持管理を行うに当たり参考にすべき基準等

- ① 建築保全業務共通仕様書 平成15年版
監修 国土交通省大臣官房官庁営繕部
編集 財団法人 建築保全センター
- ② 建築保全業務共通仕様書・同積算基準の解説 平成15年版
監修 国土交通省大臣官房官庁営繕部
編集 財団法人 建築保全センター
- ③ 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン 平成16年2月改正
発行 国土交通省住宅局住宅総合整備課
- ④ 道営住宅ガイド 住まいのハンドブック 2003年3月発行
発行 北海道建設部住宅課

3 事業者が行う維持管理業務の範囲

(1) 本施設が経年変化等によりその機能が失われるものについて、建物の維持管理のために計画的に行う修繕（以下「計画修繕」という。）で、次の項目に該当するもの。

- ・ 外壁の修繕
- ・ 屋上防水の修繕（バルコニーを含む）
- ・ 外部金属部の修繕
- ・ 給排水、ガス、給湯、給油管の修繕
- ・ 共用部の床、壁、天井、建具の修繕
- ・ 熱交換換気扇の修繕
- ・ 給湯器の修繕
- ・ 水道メーター更新
- ・ 非常用照明更新

- (2) 経常的な本施設の破損、損壊若しくは劣化した状況を復旧するために行う修繕（以下「一般修繕」という。）
- ・ 本施設の設備を含めた全てを対象とした修繕（別紙1に掲げる軽微な修繕等は除く）
 - ・ 入居者が通常の住まい方、使い方をしていて発生する修繕
なお、修繕の責任範囲が明確でない場合は、別紙2の負担区分などを参考に道（支庁及び指定管理者）と事業者が協議のうえ修繕を実施する。
- (3) 災害などによる復旧のために行う修繕
- ・ 本施設の設備を含めた全てを対象に現状に復旧するための修繕
- (4) 本施設に設ける設備の保守点検に関する維持管理業務
- ・ 建築物の保守点検の業務
 - ・ 昇降機の保守点検の業務
 - ・ 消防設備等の保守点検の業務
 - ・ 受水槽の保守点検の業務
 - ・ テレビ電波受信障害施設の保守点検の業務
 - ・ ガス設備の保守点検の業務
 - ・ その他事業者が設置する設備の保守点検の業務
- (5) 借上道営住宅の敷地内に設置する通路、雨水排水設備、フェンス、門、立木、外灯など（以下「敷地内工作物等」という。）の維持管理業務

4 業務の実施条件

(1) 修繕等の計画

- ・ 事業者は、各年度の事業開始前に修繕等の時期、内容並びに実施体制に関する事項を記載した別紙3の修繕計画を作成し、道（支庁）の確認を受ける。

(2) 修繕等の実施体制

- ・ 事業者は、業務の実施にあたり迅速な対応が行える体制（土、日、祝日及び24時間の緊急対応を含む）の確保を図ること。
- ・ 道（指定管理者）は、入居者からの日常の修繕要望や緊急修繕等に対する窓口対応を行う。

(3) 修繕等の実施方法

(通常時の修繕)

- ・ 事業者は、修繕計画に基づき修繕等を実施する。
- ・ 入居者から随時修繕の申込みがあった場合、「3 事業者が行う維持管理業務の範囲」に照らして、入居者又は事業者のいずれかが修繕を実施する。
- ・ 事業者は、点検等により事業者の業務の範囲であれば、速やかに調査や診断を行い修繕を行う。
- ・ 上記について、責任範囲が明確でない場合は、道（支庁及び指定管理者）と事業者が協議のうえ決定する。
- ・ 入居者が、別紙1に定める軽微な修繕以外で、入居者の責任において修繕を行う場合は、事前に道（支庁）に相談する。

(緊急時の修繕)

- ・ 入居者からの緊急修繕要望については、道（指定管理者）の窓口において対応を行い、道（指定管理者）から事業者の定める緊急修繕の窓口連絡し、事業者が修繕を実施する。なお、費用負担については、後日、入居者の立会のもと道（支庁及び指定管理者）と事業者が協議し決定する。

(模様替え)

- ・ 道（支庁）は、入居者から模様替えの申請があり、原状回復又は撤去が容易であると認められた場合は承認できるものとする。

また、承認書を保管し事業者からの求めに応じ提供できるよう整理する。

(退去時の修繕)

- ・ 入居者から退去の申し出があった場合、道（指定管理者）は、当該住宅を検査し修繕の責任範囲を決定する。
- ・ 上記について、責任範囲が明確でない場合は、道（支庁及び指定管理者）と事業者が協議のうえ決定する。
- ・ 入居者は、責任範囲とされた修繕を速やかに実施し道（指定管理者）の確認を受ける。
- ・ 事業者は、責任範囲とされた修繕を入居者の退去後速やかに実施する。

(火災による復旧)

- ・ 事業者は、借上期間中、火災の発生に備えた損害保険に加入する。
- ・ 事業者は、火災が発生し住宅を損傷した場合、原状復旧のための工事を行う。
- ・ 火災の発生による工事の負担区分は、入居者と事業者において決定する。

(4) 修繕の記録

- ・ 事業者は、実施業務の経過や結果を記録し、道（支庁）からの求めに応じた対応ができるよう整備をする。

(5) その他

- ・ 事業者は、業務を実施するため必要な図書等の作成を行う。
- ・ 道（指定管理者）は、未納家賃がある場合を除き入居者に対し敷金を還付する。
- ・ 道（指定管理者）は、事業者に対し、次の入居者情報を提供する。
 - ①名義人番号
 - ②部屋番号
 - ③名義人氏名
 - ④電話番号
 - ⑤入居年月日
 - ⑥その他（緊急連絡先等）
- ・ 道（支庁）は借上げ期間が満了する場合に、入居者に対し公営住宅法第32条第5項の通知をする。
- ・ 道（支庁）は借上げに係る契約が終了する場合に、入居者に対し公営住宅法第32条第6項の通知をする。
- ・ 道（支庁）は、管理期間中に発生した事故（火災、人身事故など）や災害について、事業者に届け出ることとする。
- ・ 事業者は、業務上知り得た個人情報の保護に十分配慮しなければならない。

5 建物各所及び建築設備並びに敷地内工作物等の維持管理の要求水準

(1) 建物各所の要求水準

① 外壁

- ・ 漏水やカビ等の発生の発生により入居者の生活に支障を来さないこと。
- ・ 仕上げ材の浮き、剥落、ひび割れ、チョーキング、エフロレッセンスの流出などにより入居者等の生活に支障を来さないこと。

② 屋上

- ・ 漏水がないこと。
- ・ ルーフドレイン、樋等が詰まっていないこと。

- ・ 笠木など金属部が錆、腐食して入居者等の安全に支障を来さないこと。
- ・ 仕上げ材の割れ、浮きにより入居者等の生活に支障を来さないこと。
- ③ 建具（内・外部）
 - ・ 可動部がスムーズに動くこと。
 - ・ 製品の性能である水密性、気密性及び耐風圧性が保たれ入居者の生活に支障を来さないこと。
 - ・ 破損、ひび割れにより入居者の生活に支障を来さないこと。
 - ・ 開閉、施錠装置が正常に作動すること。
 - ・ 金属部分が錆、腐食により入居者の生活に支障を来さないこと。
 - ・ 変形、損傷により入居者の生活に支障を来さないこと。
- ④ 天井、内壁
 - ・ ボード類のたわみ、割れ、外れにより入居者の生活に支障を来さないこと。
 - ・ 仕上げ材のはがれ、破れ、ひび割れにより入居者の生活に支障を来さないこと。
 - ・ 塗装面のひび割れ、浮き、チョーキングにより入居者の生活に支障を来さないこと。
 - ・ 漏水、カビの発生により入居者の生活に支障を来さないこと。
- ⑤ 床
 - ・ ひび割れ、浮き又は摩耗及び剥がれ等により入居者の生活に支障を来さないこと。
 - ・ 防水性能を有する部屋において、漏水がないこと。
 - ・ 歩行に支障がないこと。
- ⑥ 階段
 - ・ 歩行に支障がないこと。
- ⑦ 手すり
 - ・ ぐらつき等機能に問題がないこと。

(2) 建築設備の要求水準

- ① 照明等
 - ・ 全ての照明、コンセント等が常に正常に作動するように維持すること。
- ② 電気工作物
 - ・ 全ての設備が正常な状態に作動するように維持すること。
- ③ 通信（電話、テレビ共同受信、テレビ電波受信障害施設）
 - ・ 全ての設備が正常な状態に作動するように維持すること。
- ④ 飲料水の供給、貯蔵
 - ・ 全ての設備が正常に機能し、漏水がなく衛生的な状態に維持すること。
- ⑤ 排水
 - ・ 全ての排水溝、排水管、排水トラップ、排水口などは、漏れがなく、正常に機能するように維持すること。
- ⑥ ガス
 - ・ ガスの本管がしっかりと固定され、完全に漏れがない状態を維持すること。
 - ・ 全ての安全装置と警報装置が完全に機能するようにすること。
- ⑦ 水処理
 - ・ 完全に機能し、漏れが一切ないような状態を維持すること。
- ⑧ 給湯
 - ・ 全ての配管、給湯器、蛇口、その他の機器がしっかりと固定され、空気、水、排気の漏れが一切ないような状態を維持すること。
- ⑨ 換気
 - ・ 全ての換気口、換気設備が正常に作動するようにすること。

⑩ 昇降機

- ・ 全て必要時に適切に作動するようにすること。
- ・ 監視装置は常時、正常に作動するようにすること。

⑪ 消防設備

- ・ 全ての消防設備が正常に作動するように維持すること。

⑫ 避雷針

- ・ 全て正常に機能するように維持すること。

(3) 敷地内工作物等の要求水準

- ・ 立木は風等により倒木しないように管理を行う。なお、除草、清掃、生け垣の剪定、消毒などは入居者の負担で行う。
- ・ 敷地内工作物等は本来の機能を発揮できる状態を保つこと。

(4) 計画修繕の内以下の項目について修繕要求回数等を示す。

- ・ 外壁の修繕は、借上期間中の適当な時期に1回、詳しい調査を行い、必要に応じ修繕を行う。
- ・ 屋上防水や屋根の葺き替えは、借上期間中の適当な時期に1回、詳しい調査を行い必要に応じ修繕を行う。
- ・ 外部金属部の修繕は、借上期間中の適当な時期に1回、詳しい調査を行い必要に応じ修繕を行う。
- ・ 給排水管は、借上期間中適当な時期に1回、詳しい調査を行い、必要に応じ取り替えを行う。
- ・ その他の計画修繕は、応募者が適宜実施時期などについて提案を行う。

別紙1

事業者の業務範囲外の軽微な修繕

1 次に示す住宅内部の軽微な修繕

- ・ 室内の建具の金物類の修繕（玄関ドアの金物類を除く）
- ・ 室内の金物類（ペーパーホルダー、カーテンレール、点検口）の修繕
- ・ 水栓等のパッキンの取り替え
- ・ 流し及び洗濯槽の排水目皿等の取り替え
- ・ 台所換気扇の修繕
- ・ 熱交換換気扇のフィルターの取り替え
- ・ スイッチ及びコンセント類の修繕
- ・ 電球、蛍光管、ヒューズ類等の修繕

2 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

3 次に示す共用部分に関する業務

- ・ 借上道営住宅の敷地内の外灯、階段や共用廊下の電灯の電気料金及び電球、蛍光管の取り替え費用
- ・ 昇降機、給水ポンプの使用に係る電気料金
- ・ 排水管の清掃及びその費用
- ・ 共用部分に設置する消火器の薬剤の詰め替え費用（法定によるものは除く）
- ・ 敷地内の除草、清掃などに要する費用
- ・ 植栽の剪定及び消毒に要する費用
- ・ 除排雪などに要する費用
- ・ その他共用部分の維持管理に要する費用

別紙2

一般修繕の負担区分

1 事業者の負担区分

- ① 床
 - ・ 家具の設置による床仕上げ材の設置跡
 - ・ フローリングの色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）
- ② 壁、天井
 - ・ 通常のクリーニング程度でとれるタバコのヤニ
 - ・ テレビ、冷蔵庫等の後部背面の黒ずみ
 - ・ 壁に貼ったポスターや絵画の跡
 - ・ 入居者が設置した壁のビス穴、跡
 - ・ 日照など自然現象によるクロスの変色
 - ・ 壁等の画鋏、ピン等の穴（下地ボードの貼替えが不要な程度のも）
- ③ 建具
 - ・ 地震で破損した部分
 - ・ 構造が原因で自然に発生した亀裂など破損箇所
- ④ 設備、その他
 - ・ 鍵の取り替え（破損、鍵紛失のない場合）
 - ・ 設備機器の故障、使用不能（機器の耐用年限到来のもの）

2 入居者の負担区分

- ① 床
 - ・ 引越作業で生じたひっかき傷
 - ・ 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
 - ・ キャスター付きのイス等による床仕上げ材の傷、へこみ
 - ・ 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
 - ・ 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
 - ・ 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
 - ・ 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
 - ・ 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
 - ・ 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
 - ・ 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
 - ・ 日常の不適切な手入れ若しくは用法違反による設備の損害

- 3 修繕の責任範囲が明確でない場合は、上記によるほか「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（国土交通省住宅局 平成16年2月改定版）等を参考に、道と事業者がその負担区分を協議のうえ修繕を実施する。

修繕計画（平成 年度）

1 実施時期

修繕及び保守・点検項目	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
(1) 計画修繕												
(2) 一般修繕												
(3) 災害復旧	適 期											
(4) 保守点検												
	平成 年 月委託契約締結（委託期間 年 月 日～ 年 月 日）											
	平成 年 月委託契約締結（委託期間 年 月 日～ 年 月 日）											
(5) 敷地内工作物等の維持管理												

2 実施体制

(1) 通常時

(2) 緊急時