

令和元年度 11 月市議会 建設水道委員会資料

長崎市営住宅指定管理者  
業 務 仕 様 書

長 崎 市  
建 築 部  
住 宅 課

令和元年 9 月



## < 目 次 >

1 管理業務の対象となる施設	1 ページ
2 指定管理者が行う業務内容	1 ページ
(1) 入居者等からの相談等窓口業務	1 ページ
(2) 入居に関する業務	1 ページ
(3) 各種申請・届出の受付に関する業務	3 ページ
(4) 家賃、駐車場使用料及び共益費に関する業務	3 ページ
(5) 収入申告に関する業務	4 ページ
(6) 駐車場の管理に関する業務	4 ページ
(7) 退去等に関する業務	5 ページ
(8) 財産管理に関する業務	6 ページ
(9) その他の業務	9 ページ
3 窓口の開設について	10 ページ
(1) サービス窓口の開設	10 ページ
(2) 緊急時の連絡体制	10 ページ
4 業務全般における留意事項	10 ページ
(1) 関係法令の遵守	10 ページ
(2) 個人情報の保護等について	11 ページ
(3) 住宅管理システムの端末の使用	11 ページ
(4) 物品の取り扱い	11 ページ
(5) 環境への配慮	11 ページ
(6) その他	12 ページ
5 市営住宅の修繕	12 ページ
(1) 長崎市と指定管理者が行う修繕の区分	12 ページ
(2) 修繕の実施	12 ページ
(3) 修繕費の精算	12 ページ

6 保険	12 ページ
(1) 保険の付保	12 ページ
7. モニタリング	13 ページ
(1) 実施方法	13 ページ
別記1 管理業務対象施設 (A地区)	14 ページ
別記2 管理業務対象施設 (B地区)	15 ページ
別記3 市営住宅修繕等負担区分表	17 ページ
保守点検業務仕様書	23 ページ
長崎市営住宅・指定管理者業務量一覧表及び予定数量等	60 ページ
別紙1 市営住宅団地別管理戸数・駐車場一覧	
別紙2 管理対象住宅位置図	
別紙3 指定管理者業務年間スケジュール	

本仕様書は、指定管理者の管理業務の対象となる施設及び業務内容等について定めることを目的とする。

## 1 管理業務の対象となる施設

### 長崎市営住宅（A地区）

別記1に掲げる滑石住宅から長浦住宅までの住宅及びその共同施設並びに住宅敷地

### 長崎市営住宅（B地区）

別記2に掲げる日見大曲住宅から牟田尻住宅までの住宅及びその共同施設並びに住宅敷地

上記の共同施設とは、駐車場、児童遊園、集会所、広場及び緑地、通路等、入居者の共同の福祉のために必要な施設として、住宅敷地内において長崎市が管理する一切の施設とする。

なお、建替又は用途廃止等により棟数及び管理戸数変動することがある。

## 2 指定管理者が行う業務内容

### （1）入居者等からの相談等窓口業務

ア 市営住宅に関して、入居者、入居希望者及びこれら以外の者からの苦情・要望・相談等を受けたときは、法令等に基づき適正な助言、指導を行う。また、必要に応じて現地に赴き、判断するなど、速やかに対応する。

イ 対応が困難な事案については、苦情・要望・相談等の受付から完結に至るまでの処理簿を作成し、長崎市へ報告する。

### （2）入居に関する業務

#### ア 募集事務

##### （ア）定期募集案の作成

定期募集（年6回／偶数月）に際して、長崎市が作成した年間計画等をもとに募集計画案を作成し、長崎市に提出する。

##### （イ）入居申込案内書等の作成及び配布

「入居申込案内書」及び「募集一覧表」の案を長崎市へ提出し、長崎市が決定した後、B地区を管理する指定管理者において印刷発注を行い、市役所・地域センター等に送付する。募集期間中、それぞれの指定管理者は、入居希望者に対し、窓口にて案内書を随時配布する。

##### （ウ）申込会場等の確保

入居申込、抽選会及び随時募集に使用する会場は、原則として長崎県勤労福祉会館（長崎市桜町9番6号）とし、B地区を管理する指定管理者において、予約、使用申込を行い、使用料を支払う。

(エ) 申込受付

入居申込に際しては、会場において入居希望者の入居資格審査を行い、申込書、添付書類等に不備がないかを確認して受け付ける。

なお、申込受付はA地区を管理する指定管理者とB地区を管理する指定管理者とで共同で行うものとし、必要な人員の確保については、指定管理者間の協議により、原則として必要人員の総数を均等に按分した人員を動員し共同で行うものとする。

(オ) 抽選会の開催

確保した会場にて抽選会を開催する。抽選会は公開とし、抽選結果の発表と抽選結果通知（ハガキ）を送付する。

なお、抽選会は申込受付と同様に共同で行うものとする。

(カ) 随時募集等の実施

応募がなかった住戸については、応募がなされるまでの間、随時募集を実施し、申込受付を行う。

(キ) 新築住宅の募集

新築住宅（建替住宅も含む）についても、工事の進捗状況に合わせて募集を行う。

イ 入居事務

(ア) 入居説明会の案内

「入居のしおり」案を長崎市へ提出し、長崎市が決定を行う。

また、入居決定者に対して、入居説明会案内書とともに、長崎市が作成した敷金納入通知書、入居決定通知書、「入居のしおり」など、入居に必要な書類を送付する。

なお、「入居のしおり」については、A地区を管理する指定管理者において印刷発注を行う。

(イ) 入居説明会会場の確保

入居説明会に使用する会場は、原則、長崎県勤労福祉会館とし、B地区を管理する指定管理者において、予約、使用申込を行い、使用料を支払う。

(ウ) 入居説明会の開催

確保した会場にて、入居説明会を開催する。また、入居説明会においては、「入居のしおり」等をもとに入居者の心構え及び各種手続き等の説明を行うとともに、自治会への加入を推奨する。

なお、入居説明会は申込受付と同様に共同で行うものとする。

(エ) 書類審査

入居決定者から提出された誓約書、連帯保証人に係る請書及び所得証明書等の書類審査を行う。また、敷金領収書にて納付を確認後、市営住宅入居可能日通知書及び入居報告書等を手渡し、鍵を貸与する。

(オ) 管理台帳の整理

入居者等から提出された入居報告書及び添付された住民票により住所の異動と入居確認を行い、長崎市が貸与する管理台帳及び関係書類を整備・保管する。

(カ) 公募以外の入居等

公募以外の取扱いとして、主に次の入居等の受付を行う。

受付は募集事務の例に準じ、長崎市の指示に従い行うものとする。

- a コミュニティ住宅に係る入居
- b 公共事業に伴う立退き者の入居
- c 震災、解雇、DV被害に伴う入居（目的外使用許可を含む）
- d 住替え

(3) 各種申請・届出の受付に関する業務

ア 申請の受付及び通知書等の送付

次の入居者からの申請については、申請書及び添付書類の受付審査並びに長崎市への報告後、長崎市が決定した承認、又は不承認の通知書を送付する。併せて、長崎市が貸与した管理台帳と関係書類の整備・保管を行う。

- (ア) 連帯保証人承認申請
- (イ) 市営住宅同居承認申請
- (ウ) 市営住宅入居承継承認申請
- (エ) 収入認定更正申請
- (オ) 家賃等減免申請
- (カ) 市営住宅模様替等承認申請
- (キ) その他の申請

イ 届出の受付

次の届出について、書類の受付審査後、長崎市に報告する。併せて管理台帳の整備・保管を行う。

- (ア) 市営住宅一時不使用届
- (イ) 市営住宅同居者異動届
- (ウ) 市営住宅明渡届

(4) 家賃、駐車場使用料及び共益費に関する業務

（共益費は、令和2年4月1日時点で池島第1～第4住宅及び為石住宅が対象予定であり、変更の可能性あり）

ア 納入通知書の送付

長崎市が作成した家賃、駐車場使用料及び共益費の納入通知書を入居者に送付する。

イ 口座振替不能者への納入通知書の封入封緘及び送付

口座振替制度を利用している入居者のうち、振替不能となった者に対し、口座振替不能通知書兼納入通知書を送付する。

ウ 収入認定更正・家賃等の減免に係る納入通知書の送付

年間を通して提出される収入認定更正申請、家賃等減免申請に基づき、許可後の家賃額にて作成した納入通知書等を送付する。

エ 臨戸訪問による納入指導、収納

長崎市が指示した家賃、駐車場使用料及び共益費の滞納者に対して、臨戸訪問による納入指導、収納を行うとともに、長崎市の会計規則等に従い、出納状況を報告する。

オ 口座振替制度の推奨

新規入居者には、入居説明会において口座振替申込書を渡して説明するなど、家賃及び駐車場使用料の口座振替制度を推奨する。また、口座振替不能が続く入居者に対しては、預金口座の適正管理について指導する。

(5) 収入申告に関する業務

ア 収入申告書等の作成及び入居者への配付

収入申告書、説明資料及び返信用封筒を作成し、入居者に配付する。

なお、申告書用紙、説明資料はA地区を管理する指定管理者が作成し、返信用封筒についてはそれぞれで印刷発注を行う。

イ 収入申告書の受付

管理台帳との照合、記載内容の確認や不足書類の提出指導を行ったうえで、収入申告書を受け付ける。

ウ 受付書類の整理

受け付けた収入申告書は受付簿へデータを入力し、長崎市へ送達する。

エ 未提出者への催告文書等の送付

長崎市の指示により、未提出者及び不足書類がある者への催告文書を送付する。

オ 収入認定通知書等の送付

長崎市が作成した収入認定通知書等の封入封緘を行い、入居者に送付する。

(6) 駐車場の管理に関する業務

ア 申請、届出等の受付及び許可書の送付

次の申請、届出等について、書類の受付審査、長崎市への報告後、長崎市が決定した後に許可書等を送付する。併せて管理台帳の整備・保管を行う。

(ア) 市営住宅駐車場使用申込書

(イ) 市営住宅駐車場返還届

(ウ) 駐車区画変更申請書

(エ) 市営住宅駐車場使用決定変更届出書

イ 自動車部会等との連携

自動車部会等、入居者間で駐車場の管理者を設置している住宅については、当該管理者と連携を図り、適正な管理を行う。

ウ 無断使用者等の調査及び対応

(ア) 現地調査

違法駐車の情報となされた場合は、速やかに現地調査を行い、警察等の関係機関に連絡するなど適切な対応を図る。



(イ) 看板等の設置

違法駐車が常態化している場合には、看板の設置など適切な措置を行い、事態の改善を図る。

(ウ) 駐車禁止ブロックの設置等

家賃又は駐車場使用料の滞納等の理由により使用が取り消された場合や管理上必要な場合には、長崎市の指示に従い、速やかに駐車禁止ブロックを当該駐車区画に設置する。また、長崎市の指示に従い、駐車禁止ブロックの撤去を行う。

(エ) 放置車両等への対応

不法に放置されている自動車(自動二輪車、自転車等を含む)について、車両の所有者、又は使用者の調査を行い、原因者等へ撤去指導を行う。

(7) 退去等に関する業務

ア 退去(明渡し)関連

(ア) 退去手続きについて

入居者が退去する際、明渡し届など関係書類を渡し、手続き、費用負担等について事前に説明を行うものとする。

また、明渡しに際しては、明渡し届、敷金還付金請求書等の書類の受付審査後、退去者等との立会いのうえ、明渡し住宅の検査及び入居者負担修繕の指導を行う。

(イ) 敷金精算額の確定

補修費用等敷金充当内訳書を作成し、敷金還付額、滞納や補修費等の引去額を確定して長崎市に報告を行う。また、補修費が敷金を超過した場合は、退去者にその旨を通知し、補修費の支払いを指導する。

(ウ) 敷金精算書の送付

長崎市が決定した敷金精算額に基づき敷金精算書を作成し、退去者に送付する。

(エ) 強制執行の同行

明渡しの強制執行に際しては、長崎市に同行して、その補助を行う。強制執行にあたり室外に搬出すべき動産等について、執行官へ依頼を行う。

イ 無断退去者への対応

無断退去の疑いの通報がなされた場合、一時不使用届の提出がなければ、実態調査を行い、その結果を長崎市に報告するとともに、対応方針の確認、指示を受けて対応する。

ウ 入居者の安否確認

安否確認など立入調査が必要な場合は、速やかに長崎市へ通報し立入調査を行い、その内容等について長崎市へ文書で報告する。

エ 不正入居者への退去指導

同居承認のない者又は入居承認のない者等に対しては、長崎市の指示のもとに適正指導を行う。

## (8) 財産管理に関する業務

### ア 修繕業務（退去修繕・空家修繕・諸修繕）

修繕業務等の契約等に関しては、長崎市契約規則（昭和 39 年規則第 26 号）に準じて行うこと。

#### (ア) 修繕業務の内容

修繕業務の範囲は、長崎市が施工する計画修繕以外のもので、長崎市営住宅及び共同施設における退去後の退去修繕、空家修繕及びすべての諸修繕とし、原形復旧を原則とする。また、その内容は、現地調査、契約事務（発注から支払い事務までの事務）、監理、完成検査とする。

なお、諸修繕を行う場合、住宅等の現地調査を行い、別記 3 「市営住宅修繕等負担区分表」により判断を行った上で実施する。

- a 「計画修繕」…………… 建設年度による修繕周期に基づく大規模修繕で、長崎市において計画的に実施するもの。
- b 「退去修繕」…………… 退去時の入居者の責による修繕で、緊急な修繕を要しないもの。
- c 「空家修繕」…………… 退去等による空家修繕で緊急な修繕を要しないもの。
- d 「諸修繕」…………… 「計画修繕」、「退去修繕」及び「空家修繕」以外のもの。

#### (イ) 現場説明会等の会場の確保

空家修繕に係る現場説明会等の会場は、原則として長崎県勤労福祉会館とし、B 地区を管理する指定管理者において、予約、使用申込を行い、使用料を支払う。

#### (ウ) 修繕価格

修繕については、年度当初に修繕単価表及びその積算根拠を作成し、長崎市の承認を得ること。また、発注金額については、刊行物（建設物価、積算資料等）及び市場取引単価等を参考に、指定管理者により適正な価格の決定を行うこと。

#### (エ) 業者の選定

##### a 退去修繕・諸修繕

長崎市内に本社を有する長崎市建設工事等競争入札参加者の資格審査及び選定要綱（昭和 55 年 8 月 1 日施行）第 11 条に規定する有資格者名簿又は長崎市物品等競争入札参加者の資格審査及び選定要綱（昭和 63 年 12 月 1 日施行）第 11 条に規定する有資格者名簿に登録されている者（以下「有資格者」という。）を優先すること。

なお、合併地区（香焼、伊王島、高島、野母崎、外海、三和、琴海）の指定管理業務の一部を委託する場合は、A 地区は北総合事務所管轄内の、B 地区は南総合事務所管轄内の有資格者を優先すること。

##### b 空家修繕

有資格者から選定を行い、分離発注に努めること。ただし、特殊な工事で有資格者から選定できない場合は、長崎市と協議を行うこと。

(オ) 修繕の事前協議

空家修繕を行う場合及び1件当りの金額が130万円を超える場合は、事前に長崎市と協議を行うこと。

(カ) 監理

履行期間中は、進捗状況と施工内容を確認し、施工業者に対して必要な指示を行うこと。

(キ) 完成検査

修繕が完成したときは、速やかに完成検査を行うこと。

検査に適合しない場合は、適切な指示を行い、再度、検査を行うこと。

(ク) 執行状況報告

修繕業務については、毎月、長崎市が指定する様式により修繕状況報告書を長崎市に提出すること。ただし、応急修繕を施した後、長崎市の対応が必要と判断されるものについては、長崎市へ個別に報告を行うこと。

イ 災害、事故への対応

(ア) 現地調査

災害を含む突発的な事故発生の場合、至急現地に赴き、実態調査及び入居者の安全確保を行い、速やかに文書で長崎市に報告を行うこと。

(イ) 連絡体制

災害や漏水等の緊急対応については、24時間365日連絡可能な体制をとり、十分に対処すること。

(ウ) 復旧工事

危険箇所については、被害拡大を防ぐため、緊急措置を行うこと。なお、その後の工事については、長崎市と協議のうえ対応すること。

(エ) 保険等の請求に関する協力

補償問題や共済の請求については、必要な書類の収集、作成等、業務に関する協力及び補助を行うこと。

ウ 施設整備保守管理業務

(ア) 定期点検等

住宅等の定期点検の実施計画を策定し、各施設において目視点検を行うとともに、扉等については開閉点検等を行ったうえで、点検項目、計画修繕及び補修等の必要な個所を文書により長崎市へ報告すること。

また、その他新たな緊急点検等についても、長崎市の指示に従い実施すること。

(イ) 住環境の維持管理（施設管理費）

市営住宅を取り巻く住環境の維持管理として、主に次の整備を行う。

- a 除草（斜面地など危険箇所のみ実施）
- b 樹木剪定（高木など危険箇所のみ実施）
- c 倒木処理

d 害虫駆除

e 鳥類防除

なお、このほか住宅課所管の施設の維持管理については、長崎市の指示に従い対応するものとする。

(ウ) 保守点検業務と必要箇所の修繕（設備管理費）

a 次の業務については、指定管理者において実施すること。

(a) エレベータ保守点検業務

(b) 消防用設備等保守点検業務

(c) 消火器取替業務

(d) 受水槽・高架水槽清掃業務

(e) 簡易専用水道検査業務

(f) 自動ドア保守点検業務（B地区のみ）

(g) 自家用電気工作物保安管理業務（B地区のみ）

(h) 浄化槽保守点検業務

(i) ガス漏れ警報器取替業務（B地区のみ）

(j) 設備管理業務（千歳アパート）

b 長崎市内に本社を有する長崎市の有資格者を優先すること。

なお、合併地区（香焼、伊王島、高島、野母崎、外海、三和、琴海）の指定管理業務の一部を委託する場合は、A地区は北総合事務所管轄内の、B地区は南総合事務所管轄内の有資格者を優先すること。

c 業務委託の実施結果は長崎市へ報告すること。また、不具合が明らかとなり補修等が必要となった場合は、修繕計画を策定し、長崎市の確認のもとに実施すること。

エ 防火管理業務

(ア) 防火管理者の選任

長崎市は、指定管理者から防火管理者資格（甲種）の取得者を防火管理者として選任する。

(イ) 防災計画及び訓練等

防災計画の策定を推進し、入居者の防災教育、訓練を計画的に実施するとともに、避難経路の確保状況や可燃物の放置の状況等を点検し、必要に応じて自治会、入居者への指導を行うこと。

(ウ) 消防用設備等の維持管理

消防設備等については、避難又は防火管理上必要な構造及び設備の適正な維持管理を行うこと。

(エ) その他の防火管理業務

上記以外の防火管理上必要な業務についても、適正に実施すること。

(9) その他の業務

ア 事業計画書及び事業報告書等の作成・提出

(ア) 事業計画書等の作成及び提出

年間の事業計画書及び修繕工事単価表等を作成し、毎年度4月1日までに長崎市へ提出すること。

(イ) 事業報告書等の作成及び提出

本業務の実施状況及び収支状況などを記載した事業報告書を各四半期終了後30日以内に、また毎年度終了後1年間の業務実施状況及び収支状況などを記載した年度事業報告書のほか、決算に関する資料を翌4月20日までに長崎市に提出しなければならない。

イ 市営住宅管理人との連携

(ア) 関係書類の送付及び受付

市営住宅管理人の委嘱関係書類等の送付及び受付を行い、長崎市へ提出する。

(イ) 辞任届の受付

辞任に際しては、辞任届の受付及び報告を行う。

(ウ) 業務説明会の開催

長崎市の指示のもとに、市営住宅管理人を招集し、業務説明会を開催する。

なお、会場は原則、長崎県勤労福祉会館とし、B地区を管理する指定管理者において、予約、使用申込を行い、使用料を支払う。

(エ) 連絡調整

入居者への連絡事項、文書配付、回覧等について、市営住宅管理人と連絡調整を行い、協力して業務にあたる。

ウ 入居者への啓発活動

防火・防犯及び市営住宅における共同生活の注意事項等について、「市営住宅だより」を年に3回以上作成し、入居者に送付する。

なお、偶数年度(令和2・4・6年度)においてはA地区を管理する指定管理者が、奇数年度(令和3・5年度)においてはB地区を管理する指定管理者がそれぞれ印刷発注を行うこととし、それぞれが管理する住宅へ配付する。

また、長崎市の指示により、その他のチラシの配付及び掲示物の掲示を行う。

エ 統計資料等の作成

定期募集時の応募傾向、予算・決算時の資料等、市営住宅政策に必要なデータの分析及びその統計資料等を作成し、長崎市に提供する。

オ 職員研修

(ア) 業務に関する手順等の周知・確認、接遇に関すること

指定管理者において、各業務繁忙期前などに職員研修を随時実施すること。なお、必要に応じて長崎市職員も参加することとする。

(イ) 個人情報の保護、守秘義務や法令の順守等に関すること

指定管理を行う全従業員に対して研修を実施することとし、実施後は実施内容等について長崎市に報告を行うこととする。

### 3 窓口の開設について

#### (1) サービス窓口の開設

ア A地区、B地区とも長崎市桜町第2別館1階（長崎市桜町1番7号）に長崎市営住宅管理センターを設置し、入居者等への窓口サービスを行うこと。

なお、長崎市役所新庁舎への移転の際は、長崎市の指定する場所（新庁舎周辺予定）に移転するものとする。（ただし、移転費用については今回の委託料には含まれていませんので、別途協議事項となります。）

イ アの長崎市営住宅管理センターとは別に、A地区は三重地域センター（長崎市三重町1098番地1）内に、B地区は、南総合事務所（長崎市布巻町111番地1）内にそれぞれ長崎市営住宅管理センター事務所を設置すること。

ウ 長崎市営住宅管理センターの開設日時は、長崎市の窓口開設日時と同様とする。ただし、入居者等へのサービスの向上に向け、勤務時間の延長及び長崎市の開庁日の開設について、自主事業として提案することができる。

#### (2) 緊急時の連絡体制

ア 入居者からの緊急修繕等の対応については、24時間365日連絡可能な体制をとることとし、十分に対処すること。

イ 緊急の場合、必要に応じて長崎市の関係部局との連絡がとれるよう、連絡体制を明確にしておくこと。

### 4 業務全般における留意事項

#### (1) 関係法令の遵守

指定管理者は、次に掲げる法令等を遵守し、業務を遂行しなければなりません。

ア 地方自治法

イ 公営住宅法、同法施行令、同法施行規則

ウ 個人情報の保護に関する法律

エ 消防法

オ 労働基準法、労働安全衛生法、最低賃金法その他労働関係法令

カ 長崎市営住宅条例、同条例施行規則

キ 長崎市個人情報保護条例、長崎市情報公開条例

ク その他の関係法令

## (2) 個人情報の保護等について

- ア 指定管理者において、個人情報保護方針（プライバシーポリシー）を作成し、窓口での掲示や、長崎市のホームページ上で公表する。
- イ 指定管理者は、管理業務に従事する全従業員から個人情報保護や守秘義務等を遵守する旨の誓約書を徴取し、長崎市に報告すること。
- ウ 指定管理者は、個人情報保護や守秘義務等に関する研修を指定管理業務に関わる全従業員に対して実施し、実施後は実施内容等について長崎市に報告を行うこと。

## (3) 住宅管理システムの端末の使用

- ア 市営住宅入居者等の管理に必要なデータの取扱いは、長崎市が設置する住宅管理システムの端末により行う。
- イ 住宅管理システムの端末の外部への持ち出し及び住宅管理業務以外の業務への使用を禁止する。
- ウ 住宅管理システムの端末を使用する者は、あらかじめ使用者及び使用責任者を選任し、長崎市の承認を受けるものとする。
- エ 出力した紙ベースの資料については、業務終了後、速やかに、かつ確実に廃棄処分すること。

## (4) 物品の取り扱い

### ア 備品等の取り扱い

指定管理者は、長崎市の所有する備品等については、「長崎市会計規則」に定める備品台帳等を備えてその保管に係る備品等を整理し、購入又は廃棄等にあたっては、あらかじめ長崎市と協議・確認すること。

なお、パソコン、プリンター、複写機については長崎市が貸与するものとする。

### イ 備品等の破損及び滅失

指定管理者は、長崎市が貸与する備品等において、故意または過失により破損又は滅失した場合は、自己の費用により購入又は調達すること。

### ウ 物品等の詳細の取扱い

物品等の詳細の取扱いについては、別途協定書に規定する。

## (5) 環境への配慮

### ア 環境マネジメントシステムへの対応

省エネルギーの徹底及び温室効果ガスの排出抑制に努めること。

### イ 廃棄物等の管理

廃棄物の発生を抑制し、リサイクルの推進及び廃棄物の適正処理に努めること。

### ウ リサイクル商品購入の推進

環境負荷の低減に配慮した物品の購入に努めること。

## (6) その他

本仕様書に定める事項の解釈について疑義を生じたとき、又は基本協定に定めのない事項については、長崎市とその都度協議し、定めるものとする。

## 5 市営住宅の修繕

### (1) 長崎市と指定管理者が行う修繕の区分

市営住宅の修繕において、長崎市と指定管理者がそれぞれ行う区分については、本仕様書 2- (8) によることとします。

- ・長崎市が行う修繕 → 計画修繕
- ・指定管理者が行う修繕 → 上記以外の修繕（諸修繕、空家修繕及び退去修繕）

### (2) 修繕の実施

修繕の実施（業者選定、見積徴取、契約等を含む。）は、長崎市契約規則（昭和 39 年規則第 26 号）に準じて行うようにしてください。

### (3) 修繕費の精算

指定管理者は、委託料のうち修繕費については、支出の内訳を明らかにした精算書を作成し、長崎市が指定する日までに長崎市に提出するものとします。また、精算した結果、残金が生じた場合は、長崎市が指定する日までに長崎市に残金を返還しなければなりません。

## 6 保険

### (1) 保険の付保

長崎市は「全国市長会市民総合賠償補償保険」に加入予定です。ただし、保険の対象は「賠償責任保険（身体賠償、財物賠償等）」のみであり、「補償保険（見舞金等）」は対象になりません。

また、指定管理者が自らの責任と費用において実施する自主事業や、医療行為などの保険の対象とならない業務に起因する事故等によるものについても対象になりません。指定管理者は自らのリスクに対応して、自らの負担において必要に応じて保険に加入してください。



## 7 モニタリング

### (1) 実施方法

#### ア 事業報告書の提出

指定管理者は実施した事業に関する報告書（事業報告書）を作成し、月ごと、年度ごとに長崎市に提出することとします。

#### イ アンケートの実施（年2回）

指定管理者は、サービスの向上などの効果があったか厳正に評価し検証する観点から、アンケート等により、入居者等から意見、苦情等を聴取し、その結果及び業務改善への反映状況について、長崎市に報告するものとします。

#### ウ 担当職員による現地調査

長崎市の担当職員が直接施設等に出向き、管理運営の状況を調査することとします。

#### エ 指定管理者による自己評価

指定管理者は、業務についての日報や月報等を作成することにより、事業計画との整合が取れているかなどの自己評価を行い、事業計画との乖離がある場合は、早期に原因究明を行い、対策を講ずることとします。

#### オ その他

長崎市は、指定管理者の管理運営状況を把握するため、必要に応じ監視・指導を行うものとします。

(別記1)

令和2年4月1日時点予定

## 管理業務対象施設 (A地区)

番号	名称	棟数	管理戸数	位置
1	滑石住宅	8	514	滑石6丁目
2	小江原住宅	4	103	小江原1丁目
3	小江原第2住宅	17	520	小江原2丁目
4	小江原第3住宅	4	104	小江原4丁目
5	川平住宅	6	220	川平町
6	大園住宅	5	440	大園町
7	富士見住宅	1	40	富士見町
8	女の都住宅	6	200	女の都3丁目及び女の都4丁目
9	青山住宅	6	103	青山町
10	シュモ一住宅	1	40	橋口町
11	城栄住宅	2	30	城栄町
12	横尾住宅	15	418	横尾5丁目
13	清水住宅	1	61	清水町
14	西北住宅	6	107	西北町
15	狩股住宅	7	121	音無町及び清水町
16	花丘住宅	3	40	花丘町
17	若竹住宅	2	109	若竹町
18	西町住宅	2	21	西町及び緑が丘町
19	西町第2住宅	3	74	西町
20	文教住宅	3	122	文教町
21	三重住宅	12	220	京泊2丁目
22	中河内住宅	12	106	錦3丁目
23	千歳住宅	2	204	千歳町
24	若葉住宅	1	58	若葉町
25	城山台住宅	3	27	城山台2丁目
26	三芳住宅	5	93	三芳町
27	永田第1住宅	2	16	永田町
28	永田第2住宅	2	8	永田町
29	永田第3住宅	2	8	永田町
30	高尾住宅	1	4	下黒崎町
31	松本住宅	1	16	下黒崎町
32	松山迫住宅	1	16	下黒崎町
33	出津住宅	3	28	西出津町
34	西出津住宅	3	14	西出津町
35	丸尾住宅	2	14	神浦丸尾町
36	神浦住宅	2	16	神浦向町
37	夏井住宅	3	26	神浦夏井町
38	池島第1住宅	1	24	池島町
39	池島第2住宅	8	68	池島町
40	池島第3住宅	8	203	池島町
41	池島第4住宅	2	22	池島町
42	長浦住宅	1	9	長浦町
	合計	179	4,587	

(別記2)

令和2年4月1日時点予定

## 管理業務対象施設 (B地区)

番号	名称	棟数	管理戸数	位置
1	日見大曲住宅	7	178	宿町
2	本河内住宅	1	60	本河内1丁目
3	三原住宅	3	90	三原2丁目
4	小浦住宅	8	267	小浦町
5	宿町住宅	23	460	宿町
6	宿町第2住宅	14	216	宿町
7	宿町第3住宅	5	101	宿町
8	新戸町住宅	8	184	新戸町2丁目
9	福田本町住宅	6	141	福田本町
10	網場住宅	1	30	網場町
11	大浜住宅	3	80	大浜町
12	西山台住宅	2	84	西山台1丁目
13	草住住宅	2	45	草住町
14	銭座住宅	2	32	上銭座町
15	毛井首住宅	5	140	毛井首町
16	茂木住宅	3	60	茂木町
17	矢上住宅	6	124	かき道3丁目
18	矢上第2住宅	2	50	かき道3丁目
19	矢上第3住宅	6	165	かき道5丁目
20	鶴の尾住宅	3	42	鶴の尾町
21	小ヶ倉住宅	10	256	ダイヤモンド4丁目
22	二本松住宅	31	239	戸町2丁目
23	木鉢住宅	1	15	木鉢町2丁目
24	十善寺住宅	1	20	館内町
25	戸町住宅(※)	1	42	戸町4丁目
26	松が枝住宅(※)	1	47	松が枝町
27	江平住宅	1	10	江平1丁目
28	田ノ浦住宅	1	54	香焼町
29	深浦住宅	9	242	香焼町
30	恵里上住宅	22	119	香焼町
31	本村住宅	1	60	香焼町
32	多尾住宅	3	13	伊王島町1丁目
33	瀬戸屋敷住宅	1	6	伊王島町1丁目
34	塩町住宅	5	158	伊王島町2丁目
35	本町第1住宅	4	66	高島町
36	本町第2住宅	1	12	高島町
37	百万住宅(※)	1	112	高島町
38	高島光町住宅	4	198	高島町
39	西浜住宅	4	168	高島町
40	日吉岡住宅	6	39	高島町

番号	名 称	棟 数	管理戸数	位 置
41	先の谷住宅	3	3	高島町
42	尾浜住宅	1	12	高島町
43	仲山住宅	1	10	高島町
44	熊之町住宅	1	2	野母崎樺島町
45	樺島住宅	2	9	野母崎樺島町
46	高浜第1住宅	2	9	高浜町
47	高浜第2住宅	2	7	高浜町
48	長野住宅	1	1	高浜町
49	高浜第3住宅	3	15	南越町
50	赤瀬住宅	1	4	野母町
51	野母第1住宅	1	5	野母町
52	野母第2住宅	3	17	野母町
53	野母第3住宅	2	7	野母町
54	諸町住宅	2	3	脇岬町
55	脇岬住宅	5	22	脇岬町
56	脇岬北港住宅	8	8	脇岬町
57	蚊焼住宅	2	24	蚊焼町
58	須浜第1住宅	1	50	為石町
59	年崎住宅	1	4	為石町
60	為石住宅	1	52	為石町
61	宮崎第1住宅	2	18	宮崎町
62	牟田尻住宅	1	20	宮崎町
	合 計	264	4,727	

- ※ 25 戸町住宅は令和3年4月末で借上期間終了
- ※ 26 松が枝住宅は令和3年8月末で借上期間終了
- ※ 37 百万住宅は入居者なし
- ※ 48 長野住宅は入居者なし

(別記3)

## 市営住宅修繕等負担区分表

【共通】入居者の原因で修繕が必要になった場合は、市の負担区分であっても入居者の負担となる

<建築一般>

### 1 建物部分

番号	修 繕 内 容	負 担 区 分		備 考
		市	入居者	
1	柱・鴨居・敷居・天井	○		構造上必要な修繕
2	根太・土台・大引・床板	○		構造上必要な修繕
3	内壁の塗装・壁紙		○	
4	物入棚・台所棚		○	
5	外部建具・玄関扉枠	○		
6	室内建具(戸換等)		○	鍵・クレセント・ストッパー・戸車など、全ての金物一式
7	窓枠・出入口等扉枠	○		自然腐蝕に限る
8	玄関扉付属物		○	蝶番・のぞき穴・新聞受、用心鎖、鍵
9	集合郵便受扉	○		自然腐蝕に限る
10	ガラス		○	網入りガラスの自然割れ及び老朽によるガラス押さえの取替は市負担
11	畳表替え		○	
12	カーテンレール一式		○	市の指定品での修繕
13	ガス台・流し台	○		
14	物干金物・クーラー取付金物	○		市設置のものに限る
15	ベランダ手摺	○		
16	ベランダ仕切板		○	災害指定の台風(通常の台風は除く)・枠の修繕は市負担
17	木部水がかり部の腐蝕	○		
18	ユニットバス	○		
19	各種スリーブキャップ (エアコン・換気用)		○	

2 建物外部廻り及び屋外付帯修繕

番号	修繕内容	負担区分		備考
		市	入居者	
1	雨樋・豎管つまり		○	屋外等危険箇所は市負担
2	雨樋・豎管	○		
3	屋根雨漏り	○		
4	壁面雨漏り	○		
5	フェンス	○		
6	階段・廊下及び手摺	○		
7	屋上点検口・鍵	○		
8	屋外雨水排水管	○		日常の排水口清掃は入居者負担
9	屋外雨水排水枡	○		枡内清掃（泥上げ等）は入居者負担
10	団地内道路・道路側溝	○		側溝清掃（泥上げ等）は入居者負担
11	砂場砂補充	○		支給のみ、砂入れは入居者負担
12	屋外遊具	○		
13	樹木維持管理		○	高木の剪定・害虫駆除は市負担
14	籐棚	○		
15	屋外ベンチ	○		
16	自転車置場	○		
17	ゴミ置場	○		
18	案内板（掲示板含む）	○		戸車の取替、ガラスの割れは入居者負担。（市設置のものに限る）
19	共用部建具	○		階段下倉庫扉の鍵一式は入居者負担
20	共用部ガラス		○	網入りガラスの自然割れ及び老朽によるガラス押さえの取替えは市負担
21	集会室			負担区分表（1 建物部分）に準じる
22	災害指定ではない台風・豪雨又は火災等による被害の復旧		○	災害指定の台風・豪雨又は火災等による被災の復旧は市負担

<設備一般>

1 電気設備

番号	修繕内容	負担区分		備考
		市	入居者	
1	幹線開閉器	○		引込盤及び分電盤を含む
2	幹線ヒューズ	○		引込盤及び分電盤を含む
3	幹線ブレーカー	○		引込盤及び分電盤を含む
4	各戸分電盤		○	ブレーカー取替は市負担
5	電球保護材	○		市設置のものに限る
6	各戸スイッチ・コンセント		○	
7	接続ボックス	○		
8	各戸チャイム用押ボタンスイッチ		○	
9	電話用差込口		○	
10	テレビ用差込口		○	
11	階段灯・廊下灯・外灯（以下「共用灯」と言う）のスイッチ		○	照明器具への雨水進入による漏電等の不可抗力によるものは市負担
12	上記6～11のプレート破損		○	
13	各戸照明器具	○		市設置のものに限る。但し、球交換は入居者負担
14	各戸電球の受け口（ソケット）及びローゼット（コード引出口）		○	天井設置電灯用コンセントは入居者負担
15	換気扇・天井扇・レンジフード	○		本体は市負担 スイッチ修理・清掃は入居者負担
16	テレビ共同受信アンテナ	○		市設置のものに限る
17	テレビの分電盤・分岐器	○		市設置のものに限る
18	テレビのブースター	○		市設置のものに限る
19	共用灯の球切れ		○	市指定の特殊なものは市負担
20	共用灯（電球カバー）等		○	
21	外灯ポール	○		市設置のものに限る
22	共用灯の金属部分腐蝕	○		照明器具本体含む
23	電線等点検用マンホールの蓋	○		

## 2 ガス設備

番号	修 繕 内 容	負 担 区 分		備 考
		市	入居者	
1	ガス管・ガスコック	○		付属品は入居者負担
2	浴槽・バランス釜	○		市設置のものに限る
3	給湯器（リモコン含む）	○		市設置のものに限る

## 3 消防用設備

番号	修 繕 内 容	負 担 区 分		備 考
		市	入居者	
1	消火器	○		市設置のもの紛失等は市負担、入居者設置のものは入居者負担
2	消火剤入替	○		市設置のものに限る
3	自動火災報知設備	○		
4	非常警報ベル及び押しボタン	○		
5	消防活動専用コンセント	○		
6	連結送水管（消防隊専用）	○		
7	送水口	○		
8	避難口誘導灯・非常口灯	○		
9	住宅用火災警報器	○		

## 4 給排水衛生設備（屋内）

番号	修 繕 内 容	負 担 区 分		備 考
		市	入居者	
1	各種水栓類（混合水栓を除く）		○	ハンドシャワー、ホース含む
2	各種水栓パッキン		○	
3	便器・便座・ロータンク一式、洗淨管等		○	密結パッキンは市負担
4	便器排水管つまり		○	
5	浴槽・流し・洗濯槽・手洗器等（以下「浴槽等」という）の付属金物		○	付属金物（プラスチック製含む）は目皿、ゴム栓、ワン等
6	浴槽等の排水管つまり		○	
7	浴室付属品		○	湯止めキャップ、チェーン、ふた等



番号	修 繕 内 容	負 担 区 分		備 考
		市	入居者	
8	汚水、雑排水管	○		
9	給水管	○		
10	衛生陶器（洗面器、鏡等）	○		
11	手洗器トラップ	○		
12	流しトラップ	○		
13	洗濯機パン・洗濯槽トラップ	○		
14	各種トラップのパッキン		○	
15	ペーパーホルダー		○	
16	ロータンクの内部金物及びパッキン		○	

5 給排水衛生設備（屋外）

番号	修 繕 内 容	負 担 区 分		備 考
		市	入居者	
1	共用栓（散水栓含む）及びパッキン		○	
2	給水管漏水	○		市設置のものに限る
3	汚水、雑排水管・汚水枘	○		
4	汚水、雑排水管・汚水枘つまり		○	
5	各種弁類	○		市設置のものに限る
6	消火栓	○		市設置のものに限る
7	止水栓	○		市設置のものに限る
8	マンホールの蓋	○		

6 給排水衛生設備（その他）

番号	修 繕 内 容	負 担 区 分		備 考
		市	入居者	
1	給水管・ポンプ室	○		
2	受水槽・高架水槽の清掃	○		
3	浄化槽	○		
4	排水消毒液の補充	○		
5	浄化槽の清掃	○		

## 7 昇降機（エレベーター）設備

番号	修 繕 内 容	負 担 区 分		備 考
		市	入居者	
1	カゴ内床材	○		
2	扉網入りガラス	○		自然腐蝕に限る
3	カゴ内の操作盤のキースイッチ	○		
4	乗場扉上部の手动扉開放鍵	○		
5	非常停止ボタンのカバー	○		緊急時使用のみ
6	乗場及びカゴ内の押ボタン	○		同上
7	乗場及びカゴ内の表示ランプ	○		扉上部階数表示ランプを含む
8	天井扉	○		
9	カゴ内塗装	○		
10	乗場三方枠塗装	○		
11	カゴ内蛍光灯及び非常灯球切れ	○		

## 保守点検業務仕様書

- 1 エレベーター保守点検業務
- 2 消防用設備等保守点検業務
- 3 消火器取替業務
- 4 受水槽・高架水槽清掃業務
- 5 簡易専用水道検査業務
- 6 自動ドア保守点検業務（B地区のみ）
- 7 自家用電気工作物保安管理業務（B地区のみ）
- 8 浄化槽保守点検業務
- 9 ガス漏れ警報器取替業務（B地区のみ）
- 10 設備管理業務（千歳アパート）

## 市営住宅エレベーター保守点検業務仕様書

### 1 業務内容

#### (1) 適用

本仕様書は、長崎市営住宅（滑石アパート他）の施設内に設置された昇降機の定期点検保守業務を行う場合に適用し、対象施設の昇降機の点検を実施することにより、常に良好な状態に維持することを目的とする。

なお、保守点検業務を実施する上で、本仕様書に定めがない事項は、「建築保全業務共通仕様書（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）」（最新版）（以下「共通仕様書」という。）による。

#### (2) 対象昇降機

業務対象は、別紙「A・B地区 市営住宅エレベーター」とする。

#### (3) 報告書の書式

報告書の書式は、関係法令上点検報告等の様式が定められている場合を除き、「定期点検報告書」「遠隔点検報告書」等、必要点検項目が網羅され状況が確認できるものとし、長崎市の承諾を受けること。

#### (4) 関係法令等の遵守

業務の実施にあたり、適用を受ける関係法令等を遵守し、業務の円滑な遂行を図る。

#### (5) 機密の保持

保守業務の実施に際し、知り得た内容を第三者に漏らし、または他に利用してはならない。なお、指定管理業務終了後においても同様とする。

### 2 業務範囲

#### (1) 保守点検

- ア 点検・調整・注油・手直し等及び消耗部品の取替  
（「共通仕様書」エレベーター欄参照 フルメンテナンス契約）
- イ 遠隔点検
- ウ 機能維持工事
- エ 点検の結果、緊急に取替等が必要と判断された工事
- オ 建築基準法第12条第4項に基づく法定検査

#### (2) 監視・緊急対応

監視装置からの異常通報及び閉じ込め故障の乗客との通話に対し24時間監視・対応を行う。

事故・故障等に対する24時間待機体制の確保及びそれに伴う必要な処理（指示・復旧・連絡等）を行う。

A地区 市営住宅エレベーター

設置場所	台数 (基)	方式			容量 600kg (9人)	速度 60m/min	階数	付加装置					遠隔点検 装置付	備考
		掃選制御	可変電圧 可変周波数	インバーター 制御				停電自動 着床装置	地震 管 運転装置	火災 管 運転装置	災害 管 運転装置	音声合成 装置		
1 滑石AP A棟	1			○	○	○	10階	○	○	○	○	○		
2 滑石AP B棟1	1			○	○	○	10階	○	○	○	○	○		
3 滑石AP B棟2	1			○	○	○	12階	○	○	○	○	○		
4 滑石AP C棟	1			○	○	○	11階	○	○	○	○	○		
5 滑石AP D棟	1			○	○	○	8階	○	○	○	○	○		
6 滑石AP E棟	1			○	○	○	12階	○	○	○	○	○		
7 滑石AP F棟1	1			○	○	○	7階	○	○	○	○	○		
8 滑石AP F棟2	1			○	○	○	7階	○	○	○	○	○		
9 滑石AP G棟	1			○	○	○	11階	○	○	○	○	○		
10 滑石AP H棟1	1			○	○	○	10階	○	○	○	○	○		
11 滑石AP H棟2	1			○	○	○	11階	○	○	○	○	○		
12 小江原AP 1・2棟	1			○	○	○	6階	○	○	○	○	○		
13 小江原AP 3・4棟	1			○	○	○	6階	○	○	○	○	○		
14 小江原第3AP 4棟	1			○	○	○	9階	○	○	○	○	○		
15 大園AP ばら1棟	2			○	○	○	10階	○	○	○	○	○ 1台のみ	○	
16 大園AP ばら2棟	2			○	○	○	10階	○	○	○	○	○ 1台のみ	○	
17 大園AP あじさい1棟	2			○	○	○	10階	○	○	○	○	○	○	
18 大園AP あじさい2棟	2			○	○	○	10階	○	○	○	○	○	○	
19 大園AP きく棟	1			○	○	○	8階	○	○	○	○	○	○	
20 清水AP	1			○	○	○	7階	○	○	○	○	○	○	
21 文教AP 3棟	1			○	○	○	9階	○	○	○	○	○	○	
22 若葉AP	1			○	○	○	14階	○	○	○	○	○	○	
23 三芳AP A・B棟	1			○	○	○	8階	○	○	○	○	○	○	
24 三芳AP C・D・F棟	1			○	○	○	5階	○	○	○	○	○	○	
合計	28													

B地区 市営住宅エレベーター

設置場所	台数 (基)	方式			容量 600kg (9人)	速度 60m/min	階数	付 加 装 置				遠隔点検 装置付	備 考
		掃速制御	可変電圧 可変周波数	インバーター 制御				停電自動 着床装置	地震時 制管 運転装置	火災時 制管 運転装置	音声合成 装置		
1 日見大曲AP	1			○	○	○	12階	○	○			○	
2 本河内AP	1			○	○	○	8階	○	○	○	○	○	
3 小浦AP A棟	1			○	○	○	5階	○	○	○	○	○	
4 小浦AP C棟1号	1			○	○	○	10階	○	○	○	○	○	
5 小浦AP C棟2号	1			○	○	○	10階	○	○	○	○	○	
6 小浦AP E2棟	1			○	○	○	10階	○	○	○	○	○	
7 矢上AP 1・2棟	1			○	○	○	14階	○				○	
8 矢上AP 3棟	1			○	○	○	8階	○				○	
9 矢上第3AP 2棟	1			○	○	○	14階	○	○	○		○	
10 矢上第3AP 5棟	1			○	○	○	9階	○	○	○	○	○	
11 矢上第3AP 6棟	1			○	○	○	14階	○	○	○	○	○	
12 小ヶ倉AP 4棟	1			○	○	○	9階	○	○			○	
13 小ヶ倉AP 5棟	1			○	○	○	9階	○	○			○	
14 小ヶ倉AP 9棟	1			○	○	○	9階	○	○			○	
15 木鉢AP	1			○	○	○	5階	○	○	○		○	
16 十善寺AP	1			○	○	○	3階	○	○			○	油圧式
17 江平AP	1			○	○	○	4階	○	○	○	○	○	
18 田ノ浦AP	1			○	○	○	6階	○	○	○	○	○	
19 本村AP	1			○	○	○	6階	○	○	○	○	○	
20 塩町AP 1棟	1			○	○	○	6階	○	○	○	○	○	
21 高島光町	3												R1年度改修予定
22 須浜第1AP	1			○	850	○	6階	○	○	○		○	
23 為石AP	1			○	○	○	8階	○	○			○	
24 牟田尻AP	1			○	850	○	5階	○	○	○		○	
合 計	26												

## 消防用設備等保守点検業務仕様書

- 1 業務場所：別紙「消防用設備等施設別現況一覧（A地区・B地区）」による。
- 2 対象設備：別紙「消防用設備等施設別現況一覧（A地区・B地区）」による。
- 3 業務内容：
  - (1) 別紙「消防用設備等施設別現況一覧」の消防用設備等の機能保全のため消防法第17条の3の3及び消防法施行規則第31条の6の規定に基づき、消防設備士免状の交付を受けている者又は総務大臣が認める資格を有する者を派遣して行い、その結果を所定の様式により長崎市建築部住宅課に提出すること。(点検箇所は表示すること。)  
また、屋内消火栓設備及び屋外消火栓等のホースの製造年限についても、点検終了後に長崎市建築部住宅課に提出すること。(点検箇所は表示すること。)
  - (2) 本仕様書に記載のない事項は、「建築保全業務共通仕様書（最新版）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」による。
  - (3) 消防法第17条の3の3の規定により、点検結果を消防庁又は消防署長に報告しなければならない場合は、所定の様式により報告すること。
  - (4) 点検結果報告書とは別に「不適合箇所及び不良品等の施設一覧」を各点検終了後、「消防用設備等施設別現況一覧」と一緒に提出すること。不適合箇所及び不良品等の写真を添付すること。
  - (5) 点検回数は、消防用設備等の保守点検の期間、方法及び結果報告書の様式を定める告示の規定により、8月及び2月の年2回とする。ただし、建物の竣工日によりこれによらないものもあるので注意する。











## 連結送水管の耐圧試験について

連結送水管の耐圧試験については、下表のとおり実施するものとする。

地区名	住 宅 名	系 統	R2	R3	R4	R5	R6	
A地区	滑石アパート A棟	1		○			○	
	滑石アパート B-1棟	2		○			○	※1
	滑石アパート B-2棟							
	滑石アパート C棟	1		○			○	※2
	滑石アパート D棟	2		○			○	
	滑石アパート E棟	2		○			○	※3
	滑石アパート F棟	2			○			
	滑石アパート G棟	1			○			※4
	滑石アパート H棟	2			○			※5
	小江原第3アパート 4棟	1	○			○		
	青山アパート 2棟	1	○			○		
	青山アパート 3棟	1	○			○		
	清水アパート	1	○			○		
	文教アパート	1	○			○		
	若葉アパート A,B棟	2	○			○		
三芳アパート A~C棟	1			○				
B地区	日見大曲アパート 4棟	1	○			○		
	本河内アパート	1		○			○	
	小浦アパート C棟	2			○			
	小浦アパート E2棟	1			○			
	矢上アパート 1棟	1	○			○		
	矢上アパート 3棟	1	○			○		
	矢上第3アパート 2棟	1	○			○		
	矢上第3アパート 5棟	1	○			○		
	矢上第3アパート 6棟	1	○			○		
	小ヶ倉アパート 4棟	1	○			○		
	小ヶ倉アパート 5棟	1	○			○		
	小ヶ倉アパート 9棟	1	○			○		
	為石アパート	1		○			○	

※1 ホース耐圧試験を含む (4本)

※2 ホース耐圧試験を含む (4本)

※3 ホース耐圧試験を含む (2本)

※4 ホース耐圧試験を含む (4本)

※5 ホース耐圧試験を含む (2本)

## 消火器取替業務仕様書

### 1 概要

市営住宅に設置された消火器のうち、製造から10年を経過したものについて、法的設置義務の有無に関わらず全ての消火器を取り替えるもの。

### 2 業務の内容

- (1) 消防法による設置義務がある住宅においては、消防用設備等設置届出書を長崎市長名で作成し、消防局へ提出したうえで消防局の検査に立ち会うこと。
- (2) 消防法による設置義務がない住宅においては、取替前に設置の有無、設置環境及び設置方法などを事前調査し、改善点が認められる場合は長崎市と協議すること。
- (3) 消防法による設置義務がない住宅においては、消火器を取り替えた後、速やかに文書により報告すること。
- (4) 長崎市より提供する消火器管理台帳を更新し、常に最新の状態に保つこと。
- (5) 消防法及び関連法令を遵守すること。

### 3 留意事項

- (1) 取替時期は毎年1月から3月に行なうこととし、その年の製造年の消火器を設置すること。(設置年度の翌年製を設置する)
- (2) 消防用設備等設置届出書の作成に必要な図面は長崎市より入手すること。

消火器取替業務委託予定数量

地区	住宅	消火器種別	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	総計
A地区	滑石	粉末消火器6型					22	22
		粉末消火器10型		1			108	109
	小江原	粉末消火器4型	46				12	58
		粉末消火器6型	11					11
		粉末消火器10型					4	4
	小江原第2	粉末消火器4型					55	55
		粉末消火器10型					1	1
	小江原第3	粉末消火器4型			5		12	17
	川平	粉末消火器4型					19	19
		粉末消火器10型			3			3
	大園	粉末消火器10型		88			1	89
	富士見	粉末消火器4型					8	8
	女の都	粉末消火器4型					97	97
		粉末消火器10型			3		1	4
	青山	粉末消火器4型					17	17
	シュモー	粉末消火器4型					3	3
	城栄	粉末消火器4型					3	3
	横尾	粉末消火器10型			43		1	44
	清水	粉末消火器4型					1	1
		粉末消火器6型					6	6
粉末消火器10型		1		1			2	

消火器取替業務委託予定数量

地区	住宅	消火器種別	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	総計
A地区	西北	粉末消火器4型					13	13
	狩股	粉末消火器4型					14	14
		粉末消火器10型		1				1
	花丘	粉末消火器10型		6				6
	若竹	粉末消火器4型					6	6
		粉末消火器10型		14				14
	西町	粉末消火器4型					13	13
		粉末消火器10型		2				2
	西町第2	粉末消火器4型					9	9
	文教	粉末消火器4型					4	4
		粉末消火器10型		6				6
	三重	粉末消火器4型					32	32
	中河内	粉末消火器10型		64				64
	千歳	粉末消火器10型					70	70
	若葉	粉末消火器4型					22	22
	城山台	粉末消火器4型					9	9
	三芳	粉末消火器4型					18	18
		粉末消火器10型					6	6
A地区 集計			58	232	5	0	587	882

消火器取替業務委託予定数量

地 区	住 宅	消 火 器 種 別	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	総 計
B地区	日見大曲（ア）	粉末消火器4型			1		29	30
	日見大曲（住）	粉末消火器4型					6	6
	三原	粉末消火器4型					9	9
	小浦	粉末消火器4型	69		5		15	89
		粉末消火器6型	20				9	29
		粉末消火器10型			3		51	54
	宿町	粉末消火器4型					48	48
		粉末消火器6型					1	1
		粉末消火器10型					1	1
	宿町第2	粉末消火器4型					28	28
	宿町第3	粉末消火器4型					13	13
	新戸町	粉末消火器4型					42	42
		粉末消火器10型					1	1
	福田本町	粉末消火器4型					13	13
	網場	粉末消火器4型					4	4
	大浜	粉末消火器4型					8	8
	西山台	粉末消火器4型					7	7
粉末消火器6型		1				1	2	
草住	粉末消火器4型					5	5	
銭座	粉末消火器4型					8	8	



消火器取替業務委託予定数量

地区	住宅	消火器種別	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	総計
	毛井首	粉末消火器4型					14	14
	茂木	粉末消火器4型					9	9
	矢上	粉末消火器4型					35	35
		粉末消火器6型				1		1
		粉末消火器10型					1	1
	矢上第2	粉末消火器4型					5	5
		粉末消火器6型					10	10
	矢上第3	粉末消火器4型					26	26
		粉末消火器6型					21	21
	鶴の尾	粉末消火器4型					8	8
	小ヶ倉	粉末消火器4型	3				31	34
	二本松	粉末消火器4型	1				42	43
	木鉢	粉末消火器4型					3	3
		粉末消火器6型					1	1
	十善寺	粉末消火器4型	12					12
	江平	粉末消火器10型					6	6
	本村	粉末消火器10型					26	26
		粉末消火器20型					1	1
為石	粉末消火器10型			2		2	6	
	粉末消火器20型					1	1	
B地区 集計			106	2	9	3	541	661

## 市営住宅受水槽・高架水槽清掃業務仕様書

- 1 業務場所：別紙「市営住宅受水槽・高架水槽清掃業務（A地区・B地区）」による。
- 2 対象設備：別紙「市営住宅受水槽・高架水槽清掃業務（A地区・B地区）」による。
- 3 業務内容
  - (1) 市営住宅における受水槽・高架水槽の清掃、点検に係る業務を行うものである。
  - (2) 本仕様書に記載のない事項は、「建築保全業務共通仕様書（最新版）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」（第2編第4章第5節4.5.2受水タンク及び高置タンクの清掃）の項による。
  - (3) 作業にあたっては、「水道法」「長崎市小規模貯水槽水道等の維持管理に関する要項」等関係法令を遵守すること。
  - (4) 清掃完了後、受水槽、高架水槽及び給水立管の水抜きを行った末端の給水栓で採水し、検査機関による検査8項目（一般細菌、大腸菌、pH値、遊離残留塩素、味、臭気、色度、濁度）を受けること。採水にあたっては、末端給水栓における水の遊離残留塩素濃度を0.2mg/l（結合残留塩素濃度にあつては1.5mg/l）以上とすること。以下の場合には作業をやりなおすこと。また、検査機関には速やかに検水を提出すること。
  - (5) 上記の検査は、地方公共団体の機関又は厚生労働大臣の指定するものをもって行うこと。
  - (6) タンク以外の給水設備（給排水管・弁、揚水ポンプ・加圧ポンプ、加圧タンク等）を含め、不良箇所があった場合は、速やかに市に報告すること。写真を添付すること。
  - (7) 作業報告書
    - ア 団地別、棟別の報告書。報告書には、作業当日在宅の入居者に確認の署名をしてもらうこと。
    - イ 各槽ごとに、清掃前・後状況、採水状況を撮影した写真。その際、黒板に作業日・団地名・棟名・会社名を記入した黒板を入れること。
    - ウ 貯水槽内外の点検結果及び設備の問題点について記載した一覧表。
    - エ 水質試験成績書。

市営住宅受水槽・高架水槽清掃業務(A地区)

番号	枝番	住宅名	棟名	単位	受水槽数	t	材質	高架水槽数	t	材質	給水管末端の給水栓(採水)	受水槽場所				
1	-	滑石	A	基	1	45	ステンレス	0	-	-	1	ポンプ室				
2	-1	滑石	B	基	1	54	ステンレス	0	-	-	1	ポンプ室				
	-2	滑石	C													
3	-1	滑石	D	基	1	56	ステンレス	0	-	-	1	ポンプ室				
	-2	滑石	E													
4	-1	滑石	F	基	1	65	ステンレス	0	-	-	1	ポンプ室				
	-2	滑石	G													
5	-	滑石	H	基	1	45	ステンレス	0	-	-	1	ポンプ室				
6	-1	小江原	1	基	1	30	FRP	1	7.5	FRP	1	地上				
	-2	小江原	2						-	-	-					
7	-1	小江原	3	基	1	30	FRP	1	7.5	FRP	1	地上				
	-2	小江原	4						-	-	-					
8	-1	小江原第2	1	基	1	26	ステンレス	1	3	ステンレス	1	地上				
	-2	小江原第2	2					1	2	ステンレス	1					
9	-1	小江原第2	3	基	1	62	FRP	1	3	ステンレス	1	地上				
	-2	小江原第2	4					1	3	ステンレス	1					
	-3	小江原第2	5					1	3	ステンレス	1					
	-4	小江原第2	6					1	3	FRP	1					
10	-1	小江原第2	7	基	1	63	ステンレス	1	2	FRP	1	地上				
	-2	小江原第2	8					1	3	FRP	1					
	-3	小江原第2	9					1	2	FRP	1					
11	-1	小江原第2	11	基	1	43	ステンレス	1	3	FRP	1	地上				
	-2	小江原第2	12					1	3	FRP	1					
	-3	小江原第2	16					1	3	FRP	1					
12	-1	小江原第2	13	基	1	54	ステンレス	1	3	FRP	1	地上				
	-2	小江原第2	14					1	3	FRP	1					
	-3	小江原第2	15					1	3	FRP	1					
13	-1	小江原第2	10	基	1	22.5	ステンレス	1	3	FRP	1	地上				
	-2	小江原第2	17					1	2	FRP	1					
14	-1	小江原第3	1	基	1	27.4	RC	0	-	-	1	地上				
	-2	小江原第3	2													
	-3	小江原第3	3													
15	-	小江原第3	4	基	1	15	RC	1	7	FRP	1	地上				
16	-1	川平	1	基	1	32	RC	1	2	FRP	1	屋外半地下				
	-1	川平														
	-2	川平	6										1	2	FRP	1
	-2	川平														
17	-1	川平	2	基	1	28	RC	1	2	FRP	1	地上				
	-2	川平	5													
	-2	川平	5													

市営住宅受水槽・高架水槽清掃業務(A地区)

番号	枝番	住宅名	棟名	単位	受水槽数	t	材質	高架水槽数	t	材質	給水管末端の給水栓(採水)	受水槽場所
18	-1	川平	3	基	1	28	RC	1	3	FRP	1	屋外半地下
	-2	川平	4					1	2	FRP	1	
	-2	川平						1	2	FRP	1	
19	-	大園(あじさい)	1	基	1	40	ステンレス	0	-	-	1	
20	-	大園(あじさい)	2	基	1	40	ステンレス	0	-	-	1	
21	-	大園(ばら)	1	基	1	40	ステンレス	0	-	-	1	
22	-	大園(ばら)	2	基	1	50	ステンレス	0	-	-	1	
23	-	大園(きく)	1	基	1	40	ステンレス	0	-	-	1	
24	-	富士見	1	基	1	20	RC	1	3	FRP	1	屋外半地下
25	-	富士見						1	3	FRP	1	
26	-1	女の都	1	基	1	46	RC	1	2	FRP	1	屋外半地下
	-1	女の都						1	2	FRP	1	
	-2	女の都						2	1	5	RC	
27	-1	女の都	3	基	1	35	RC	1	4	FRP	1	屋外半地下
	-2	女の都	4					1	4	FRP	1	
28	-	女の都	5	基	0	-	-	1	6	FRP	1	
29	-	女の都	6	基	0	-	-	1	6	FRP	1	
30	-1	青山	1	基	1	21	RC	1	3	FRP	1	屋外半地下
	-2	青山	2					1	2	FRP	1	
	-3	青山	3					1	2	FRP	1	
31	-	青山	4	基	1	3	RC	1	1	FRP	1	地上
32	-1	青山	5	基	1	8	RC	1	1	FRP	1	地上
	-2	青山	6					1	1	FRP	1	
33	-	シュモ	1	基	1	12	RC	1	3	FRP	1	地上
34	-	城栄	1	基	0	-	-	1	6	FRP	1	
35	-	城栄	2	基	0	-	-	1	3	FRP	1	
36	-	横尾	1	基	0	-	-	1	4	FRP	1	
37	-	横尾						1	4	FRP	1	
38	-	横尾	2	基	0	-	-	1	6	FRP	1	
39	-	横尾	3	基	0	-	-	1	6	FRP	1	
40	-	横尾	4	基	0	-	-	1	3	FRP	1	
41	-	横尾						1	3	FRP	1	
42	-	横尾	5	基	0	-	-	1	3	FRP	1	
43	-	横尾						1	3	FRP	1	
44	-	横尾	6	基	0	-	-	1	3	FRP	1	
45	-	横尾						1	3	FRP	1	
46	-	横尾	7	基	0	-	-	1	6	FRP	1	
47	-	横尾	8	基	0	-	-	1	3	FRP	1	
48	-	横尾						1	3	FRP	1	

市営住宅受水槽・高架水槽清掃業務(A地区)

番号	枝番	住宅名	棟名	単位	受水槽数	t	材質	高架水槽数	t	材質	給水管末端の給水栓(採水)	受水槽場所
49	-	横尾	9	基	0	-	-	1	6	FRP	1	
50	-	横尾	10	基	0	-	-	1	3	FRP	1	
51	-	横尾						1	3	FRP	1	
52	-	横尾	11	基	0	-	-	1	3	FRP	1	
53	-	横尾						1	3	FRP	1	
54	-	横尾	12	基	0	-	-	1	3	FRP	1	
55	-	横尾						1	3	FRP	1	
56	-	横尾	13	基	0	-	-	1	3	FRP	1	
57	-	横尾						1	3	FRP	1	
58	-	横尾	14	基	0	-	-	1	3	FRP	1	
59	-	横尾						1	3	FRP	1	
60	-	横尾	15	基	0	-	-	1	3	FRP	1	
61	-	横尾						1	3	FRP	1	
62	-	清水	1	基	1	25	RC	1	2	FRP	1	地上
63	-	清水						1	2	FRP	1	
64	-	西北	1	基	0	-	-	1	3	FRP	1	
65	-	西北						1	3	FRP	1	
66	-	西北	2	基	0	-	-	1	4	FRP	1	
67	-	西北	3	基	0	-	-	1	5	FRP	1	
68	-	西北						1	5	FRP	1	
69	-	西北	4	基	1	12	RC	1	4	FRP	1	屋外
70	-	西北	5	基	1	6	RC	1	2	FRP	1	屋外
71	-	西北	6	基	1	9	RC	1	3	FRP	1	屋外
72	-	狩股	1	基	0	-	-	1	4	ステンレス	1	
73	-	狩股						1	4	ステンレス	1	
74	-	狩股	2	基	0	-	-	1	4	ステンレス	1	
75	-	狩股						1	4	ステンレス	1	
76	-	狩股	3	基	0	-	-	1	6	FRP	1	
77	-	狩股	4	基	0	-	-	1	6	FRP	1	
78	-	狩股	5	基	0	-	-	1	5	FRP	1	
79	-	狩股	6	基	0	-	-	1	5	FRP	1	
80	-	狩股	7	基	0	-	-	1	3	FRP	1	
81	-	花丘	1	基	0	-	-	1	2	FRP	1	
82	-	花丘	2	基	0	-	-	1	3	FRP	1	
83	-	花丘	3	基	0	-	-	1	4	FRP	1	
84	-	花丘						1	4	FRP	1	

市営住宅受水槽・高架水槽清掃業務(A地区)

番号	棟番	住宅名	棟名	単位	受水槽数	t	材質	高架水槽数	t	材質	給水管末端の給水栓(採水)	受水槽場所	
85	-	若竹	1	基	0	-	-	1	3	FRP	1		
86	-	若竹						1	3	FRP	1		
87	-	若竹						1	3	FRP	1		
88	-	若竹						1	3	FRP	1		
89	-	若竹						1	3	FRP	1		
90	-	若竹						1	3	FRP	1		
91	-	若竹	2	基	0	-	-	1	3	FRP	1		
92	-	若竹						1	3	FRP	1		
93	-	若竹						1	3	FRP	1		
94	-	若竹						1	3	FRP	1		
95	-	若竹						1	3	FRP	1		
96	-	西町	1	基	0	-	-	1	5	FRP	1		
97	-	西町	2	基	0	-	-	1	2	FRP	1		
98	-	西町第2	1	基	0	-	-	1	3	FRP	1		
99	-	西町第2						1	5	FRP	1		
100	-	西町第2	2	基	0	-	-	1	3	FRP	1		
101	-	西町第2						1	3	FRP	1		
102	-	西町第2						1	4	FRP	1		
103	-	西町第2	3	基	0	-	-	1	6	FRP	1		
104	-	文教	1	基	1	16	RC	1	5	RC	1	地上	
105	-	文教	2	基	0	-	-	1	4	FRP	1		
106	-	文教	(1) 3	基	1	24	RC	1	9	FRP	1	地上	
107	-	文教			1	16	RC	1	3	FRP	1		
108	-1	三重	1	基	1	52	RC	2				地上	
	-2	三重	2										
	-3	三重	3										
	-4	三重	4										
	-5	三重	5										
	-6	三重	6										
	-7	三重	7										1.35・棟
	-8	三重	8										(高層用) FRP
	-9	三重	9										27
	-10	三重	10										(低層用) FRP
	-11	三重	11										13.5
	-12	三重	12										
109	-	中河内	1	基	0	-	-	1	3	FRP	1		

市営住宅受水槽・高架水槽清掃業務(A地区)

番号	棟番	住宅名	棟名	単位	受水槽数	t	材質	高架水槽数	t	材質	給水管末端の給水栓(採水)	受水槽場所
110	-1	中河内	2	基	1	26	RC	1	塔屋		1	地上
	-2	中河内	3									
	-3	中河内	4						8	FRP		
	-4	中河内	5									
	-5	中河内	6									
	-6	中河内	7									
111	-1	中河内	8	基	1	14	RC	1	塔屋		1	地上
	-2	中河内	9									
	-3	中河内	10						4	RC		
	-4	中河内	11									
	-5	中河内	12									
112	-	若葉	1	基	1	31.5	FRP	0	-		1	地上
113	-1	三芳	A	基	1	40	FRP	1	12	ステンレス	1	屋内地上
	-2	三芳	B									
	-3	三芳	C									
114	-	神浦	52	基	0	-	-	1	1	FRP	1	
115	-	神浦	63	基	0	-	-	1	1.5	FRP	1	
116	-	出津	A	基	0	-	-	1	2.25	FRP	1	
117	-	出津	B	基	0	-	-	1	1.5	FRP	1	
118	-	松本	52	基	0	-	-	1	1.5	FRP	1	
119	-	松山迫	55	基	0	-	-	1	3	FRP	1	

42

132

144

市営住宅受水槽・高架水槽清掃業務(B地区)

番号	枝番	住宅名	棟名	単位	受水槽数	t	材質	高架水槽数	t	材質	給水管末端の給水栓(採水)	受水槽場所
1	-	日見大曲(住)	A1	基	0	-	-	1	3	FRP	1	
2	-	日見大曲(住)						1	3	FRP	1	
3	-	日見大曲(住)	A2	基	0	-	-	1	3	FRP	1	
4	-	日見大曲(住)						1	3	FRP	1	
5	-	日見大曲(住)	A3	基	0	-	-	1	3	FRP	1	
6	-	日見大曲(住)						1	3	FRP	1	
7	-1	日見大曲(ア)	1	基	1	35	RC	1	3	FRP	1	屋外
	-2	日見大曲(ア)	2					1	3	FRP	1	
	-3	日見大曲(ア)	3					1	3	FRP	1	
8	-	日見大曲(ア)	4	基	1	25.2	FRP	0	-	-	1	
9	-	本河内	1	基	1	36	ステンレス	0	-	-	1	
10	-1	三原	A	基	1	42	RC	1	2	FRP	1	屋外半地下
	-2	三原	B					1	2	FRP	1	
	-3	三原	C					1	2	FRP	1	
11	-	小浦	A	基	0	-	-	1	6.7	ステンレス	1	
12	-	小浦	C	基	1	66	ステンレス	1	8	ステンレス	1	地上
13	-	小浦						1	7	ステンレス	1	
14	-	小浦	E2	基	1	27	ステンレス	1	5.7	ステンレス	1	地上
15	-	宿町	1	基	1	25	RC	1	2	FRP	1	屋外
	-	宿町						1	3	FRP	1	
16	-	宿町	2	基	1	18	RC	1	4	FRP	1	屋外
17	-1	宿町	3	基	1	24	RC	1	4	FRP	1	屋外
	-2	宿町	4					1	4	FRP	1	
	-3	宿町	5					1	4	FRP	1	
	-4	宿町	6					1	3	FRP	1	
	-5	宿町	7					1	3	FRP	1	
18	-1	宿町	8	基	1	22	RC	1	3	FRP	1	屋外9棟前
	-2	宿町	9					1	3	FRP	1	
	-3	宿町	10					1	4	FRP	1	
	-4	宿町	11					1	4	FRP	1	
19	-1	宿町	12	基	1	7	RC	1	3	FRP	1	屋外13棟
	-2	宿町	13					1	3	FRP	1	
20	-	宿町	14	基	1	5	RC	1	4	FRP	1	
21	-	宿町	15	基	1	7	RC	1	3	FRP	1	屋外15棟横
22	-	宿町	16	基	1	4	RC	1	2	FRP	1	
23	-	宿町	17	基	1	6	RC	1	2	FRP	1	
24	-	宿町	18	基	1	8	FRP	1	2	FRP	1	屋外18棟裏



市営住宅受水槽・高架水槽清掃業務(B地区)

番号	枝番	住宅名	棟名	単位	受水槽数	t	材質	高架水槽数	t	材質	給水管末端の給水栓(深水)	受水槽場所
25	-1	宿町	19	基	1	18	RC	1	2	FRP	1	屋外
	-2	宿町	20					1	2	FRP	1	
	-3	宿町	21					1	2	FRP	1	
	-4	宿町	22					1	1	FRP	1	
26	-	宿町	23	基	1	6	RC	1	3	FRP	1	屋外
27	-	宿町第2	1	基	0	-	-	1	3	FRP	1	
28	-	宿町第2	2	基	0	-	-	1	5	FRP	1	
29	-	宿町第2	3	基	0	-	-	1	5	FRP	1	
30	-	宿町第2	4	基	0	-	-	1	5	FRP	1	
31	-	宿町第2	5	基	0	-	-	1	5	FRP	1	
32	-	宿町第2	6	基	0	-	-	1	5	FRP	1	
33	-	宿町第2	7	基	0	-	-	1	5	FRP	1	
34	-	宿町第2	8	基	0	-	-	1	5	FRP	1	
35	-	宿町第2	9	基	0	-	-	1	3	FRP	1	
36	-	宿町第2	10	基	0	-	-	1	3	FRP	1	
37	-	宿町第2	11	基	0	-	-	1	5	FRP	1	
38	-	宿町第2	12	基	0	-	-	1	5	FRP	1	
39	-	宿町第2	13	基	0	-	-	1	5	FRP	1	
40	-	宿町第2	14	基	0	-	-	1	5	FRP	1	
41	-1	宿町第3	1	基	1	24	RC	0	-	-	1	屋外
	-2	宿町第3	2									
	-3	宿町第3	3									
42	-1	宿町第3	4	基	1	6	RC	0	-	-	1	屋外
	-2	宿町第3	5									
43	-1	新戸町	1	基	1	30	RC	1	4	FRP	1	1棟埋設
	-2	新戸町	2					1	4	FRP	1	
44	-1	新戸町	3	基	1	15	RC	1	2	FRP	1	東側ガレージ横
	-2	新戸町	4					1	2	FRP	1	
45	-1	新戸町	5	基	1	8	RC	1	1	FRP	1	6棟横
	-2	新戸町	6					1	1	FRP	1	
46	1	新戸町	7	基	1	15	RC	1	2	FRP	1	8棟横
	-2	新戸町	8					1	2	FRP	1	
47	-1	福田本町	1	基	1	40	RC	1	3	ステンレス	1	地下
	-2	福田本町	2					1	3	ステンレス	1	
	-3	福田本町	3					1	3	ステンレス	1	
48	-1	福田本町	4	基	1	18	RC	1	2	ステンレス	1	地下
	-2	福田本町	5					1	2	ステンレス	1	
	-3	福田本町	6					1	2	ステンレス	1	
49	-	綱島	1	基	1	10	RC	1	3	FRP	1	屋外

市営住宅受水槽・高架水槽清掃業務(B地区)

番号	枝番	住宅名	棟名	単位	受水槽数	t	材質	高架水槽数	t	材質	給水管末端の給水栓(採水)	受水槽場所
50	-1	大浜	1	基	1	24	RC	1	2	FRP	1	地下
	-2	大浜	2					1	3	FRP	1	
	-3	大浜	3					1	3	FRP	1	
51	-1	西山台	1	基	1	25	RC	1	5	FRP	1	屋外
	-2	西山台	2					1	5	FRP	1	
52	-	草住	1	基	0	-	-	1	4	FRP	1	
53	-	草住	2	基	0	-	-	1	4	FRP	1	
54	-	銭座	1	基	0	-	-	1	4	FRP	1	
55	-	銭座	2	基	0	-	-	1	4	FRP	1	
56	-	毛井首	1	基	0	-	-	1	4	FRP	1	
57	-	毛井首						1	4	FRP	1	
58	-	毛井首	2	基	0	-	-	1	4	FRP	1	
59	-	毛井首	3	基	0	-	-	1	4	FRP	1	
60	-	毛井首						1	4	FRP	1	
61	-	毛井首	4	基	0	-	-	1	4	FRP	1	
62	-	毛井首						1	4	FRP	1	
63	-	毛井首	5	基	0	-	-	1	4	FRP	1	
64	-	毛井首						1	4	FRP	1	
65	-	茂木	1	基	1	15	RC	1	2	FRP	1	西側横
66	-	茂木	2	基	1	10	RC	1	2	FRP	1	2棟横西側
67	-	茂木	3	基	1	5	RC	1	2	FRP	1	2棟横西側
68	-1	矢上	1	基	1	51.9	RC	1	8	FRP	1	屋外
	-2	矢上	2					1	6	FRP	1	
	-3	矢上	3					1	4.5	FRP	1	
	-4	矢上	4									
	-5	矢上	5									
	-6	矢上	6									
69	-1	矢上第2	1	基	1	20	RC	0	-	-	1	ポンプ室内
	-2	矢上第2	2									
70	-	矢上第3	2	基	1	18	FRP	1	8	FRP	1	屋外
71	-1	矢上第3	5	基	1	36	FRP	1	10	FRP	1	
	-2	矢上第3	6									
72	-	鶴の尾	1	基	1	6	RC	1	3	FRP	1	屋外1棟横
73	-	鶴の尾	2	基	1	5	RC	1	3	FRP	1	
74	-	鶴の尾	3	基	1	6	RC	1	3	FRP	1	屋外3棟
75	-1	小ヶ倉	1	基	1	27	RC	1	塔上			1棟横
	-2	小ヶ倉	2						5	FRP	1	
	-3	小ヶ倉	3									
76	-	小ヶ倉	4	基	1	22	RC	1	6	FRP	1	4棟前

市営住宅受水槽・高架水槽清掃業務(B地区)

番号	枝番	住宅名	棟名	単位	受水槽数	t	材質	高架水槽数	t	材質	給水管末端の給水栓(尿水)	受水槽場所
77	-	小ヶ倉	5	基	1	15	RC	1	4	FRP	1	9棟横
78	-1	小ヶ倉	6	基	1	12.8	RC	0	-	-	1	8棟横
	-2	小ヶ倉	7									
79	-1	小ヶ倉	8	基	1	32	RC	0	-	-	1	8棟横
	-2	小ヶ倉	10									
80	-	小ヶ倉	9	基	1	15	RC	1	4	FRP	1	9棟横
81	-	木鉢	1	基	0	-	-	1	6	FRP	1	
82	-	十善寺	1	基	1	8	FRP	0	-	-	1	ガレージ内
83	-	瀬戸屋敷	9	基	1	2.1	FRP	0	-	-	1	
84	-	塩町	1	基	1	18	ステンレス	0	-	-	1	
85	-	塩町	4	基	0	-	-	1	10	RC	1	
86	-	塩町	5	基	0	-	-	2	4	FRP	2	
87	-	塩町	6	基	0	-	-	2	6	FRP	2	
88	-	塩町	7	基	1	2	FRP	0	-	-	1	
89	-	須浜第1	1	基	1	22.5	FRP	0	-	-	1	
90	-	為石	1	基	1	36	FRP	1	12	FRP	1	
91	-	牟田尻	1	基	1	16.9	FRP	0	-	-	1	

52

109

122

## 簡易専用水道検査業務仕様書

### 1 業務の内容

別紙「簡易専用水道検査対象一覧表」に記載された簡易専用水道について、水道法第34条の2第2項及び同法施行規則第56条の規定に規定された検査の手続きなどを行う。

### 2 業務の主な手順

- (1) 「簡易専用水道検査対象一覧表」に記載された水槽について清掃（保守点検業務仕様書：3 受水槽・高架水槽清掃業務）を行ったうえで、簡易専用水道検査依頼書（検査依頼者は長崎市長）を作成し、それらの書類を長崎市へ送達する。
- (2) 長崎市は決裁後、公印を押印したうえで返送するので、検査依頼書に必要書類を添付し、検査機関へ依頼する。
- (3) 検査の結果、施設の修繕等が必要となる場合は、その規模により諸修繕により対応したうえで、検査結果とともに長崎市へ報告を行う。

簡易専用水道検査対象一覧表

【A地区】			
連番	住宅	棟	備考
1	滑石	A, B1棟	
2	滑石	B2, C棟	
3	滑石	D1, D2, E棟	
4	滑石	H棟	
5	滑石	F, G棟	
6	小江原	1, 2棟	
7	小江原	3, 4棟	
8	小江原第2	1, 2棟	
9	小江原第2	3, 4, 5, 6棟	
10	小江原第2	7, 8, 9棟	
11	小江原第2	10, 17棟	
12	小江原第2	11, 12, 16棟	
13	小江原第2	13, 14, 15棟	
14	小江原第3	1~3棟	
15	小江原第3	4棟	
16	川平	1, 6棟	
17	川平	2, 5棟	
18	川平	3, 4棟	
19	大園	ばら1棟	
20	大園	ばら2棟	
21	大園	あじさい1棟	
22	大園	あじさい2棟	
23	大園	ぎく棟	
24	富士見	1棟	
25	女の都	1, 2棟	
26	女の都	3, 4棟	
27	女の都	5, 6棟	
28	青山	1, 2, 3棟	
29	シュモ一		
30	横尾	8棟	
31	横尾	11棟	
32	横尾	13棟	
33	横尾	14棟	
34	横尾	15棟	
35	清水		
36	西北	4棟	
37	若竹	1棟	
38	文教	1棟	
39	文教	3棟左側	
40	文教	3棟右側	
41	三重	1, 3...11棟	
42	三重	2, 4...12棟	
43	中河内	2~7棟	
44	中河内	8~12棟	
45	千歳	北棟	
46	若葉	A, B棟	
47	三芳		
申請予定件数			47

【B地区】			
連番	住宅	棟	備考
1	日見大曲	1, 2, 3棟	
2	日見大曲	4棟	
3	本河内	1棟	
4	三原	A, B, C棟	
5	小浦	A棟	
6	小浦	C棟	
7	小浦	E2棟	
8	宿町	1棟	
9	宿町	2棟	
10	宿町	3~7棟	
11	宿町	8~11棟	
12	宿町	19~22棟	
13	宿町第3	1, 2, 3棟	
14	宿町第3	4, 5棟	
15	新戸町	1, 2棟	
16	新戸町	3, 4棟	
17	新戸町	5, 6棟	
18	新戸町	7, 8棟	
19	福田本町	1, 2, 3棟	
20	福田本町	4, 5, 6棟	
21	大浜	1, 2, 3棟	
22	西山台	1, 2棟	
23	茂木	1棟	
24	矢上	1棟	
25	矢上	2, 3棟	
26	矢上	4, 5, 6棟	
27	矢上第2	1, 2棟	
28	矢上第3	2棟	
29	矢上第3	5, 6棟	
30	小ヶ倉	1, 2, 3棟	
31	小ヶ倉	4棟	
32	小ヶ倉	5棟	
33	小ヶ倉	6, 7棟	
34	小ヶ倉	9棟	
35	小ヶ倉	8, 10棟	
36	塩町	1棟	
37	須浜第1	1棟	
38	為石	1棟	
39	牟田尻	1棟	
申請予定件数			39

連番	住宅	棟	備考
	千歳	南棟	

※ 千歳アパート南棟については県住宅供給公社と管理戸数での案分となる  
H31年度 3,499円 (8%税込)

## 自動ドア保守点検業務仕様書

### 1 業務の内容

別紙「点検項目表」に記載の内容について保守点検作業を行う。

- ・技術員による定期点検（4回／年）
- ・臨時点検（異常が発生した場合の対応）
- ・消耗品の交換（グリス・ボルト類）

### 2 対象施設

- (1) 市営須浜第1住宅（長崎市為石町2420番地33）

自動ドア（寺岡製） 4台

- (2) 市営牟田尻住宅（長崎市宮崎町903番地1）

自動ドア（両引き型エンジン装置） 2台

点検項目表

機械名	点検項目
1. ドア・サッシ部	①ドアの傷の有無確認
	②異音の有無確認及び調整
	③ガイドレール内の異物除去
	④ドアと隙間の確認及び調整
	⑤全閉時の戸先隙間の確認及び調整
	⑥ステッカーの確認及び調整
2. 懸架部	①ハンガーレールの清掃
	②吊り車の清掃及び調整
	③ストッパーの締結確認及び調整
	④吊り車の締結・摩耗確認及び調整
	⑤ハンガーレールの締結・摩耗確認及び調整
3. 動力部及び作動部	①異音の有無確認及び調整
	②エンジンの締結確認及び調整
	③駆動軸の変形確認及び調整
	④防振ゴムの変形確認及び調整
	⑤従動プーリの締結確認及び調整
	⑥ベルト・ワイヤーの締結、張り、摩耗の確認及び調整
4. 制御装置	①開閉速度の点検及び調整
	②クッション作用の確認及び調整
	③開き保持時間の確認及び調整
	④制御装置の締結確認及び調整
5. センサー部	①センサーの検出は荷の確認及び調整
6. 電気回路	①総合動作(開閉動作・反転動作)確認及び調整
	②電線の支持・接続点検及び調査
	③電源・電圧(AC100V)の確認
	④絶縁抵抗(AC100V及び電動機回路)

# 自家用電気工作物保安管理業務仕様書

## 1 業務対象 市営為石住宅自家用電気工作物

- |                |                   |
|----------------|-------------------|
| ①契約種別 集合住宅     | ②受電電力 245kw       |
| ③受電設備容量 400kVA | ④受電電圧 6,600V      |
| ⑤非常用予備発電装置     |                   |
| ・発電機定格容量 24kVA | ・発電機定格電圧 220V     |
| ・発電機出力 19kw    | ・原動機の種類 ディーゼル内燃機関 |

## 2 業務内容

- (1) 月次点検 1ヶ月に1回  
※ ただし、絶縁常時監視装置を受託先の負担で設置しメンテナンスを行う場合は、通常点検、需要設備の点検回数は2ヶ月に1回で良いものとする。
- (2) 年次点検 1年に1回
- (3) 臨時点検 必要の都度  
(異常が発生した場合、必要に応じて行う点検、測定及び試験)
- (4) 電気事故発生時における応急措置並びに事故原因の探求の協力及び再発防止の協力助言、その他必要に応じ行う精密検査
- (5) 法令に基づく立入検査の立会い
- (6) 電気工作物の設置又は変更工事の工事期間のうち、1ヶ月以内を限度とした法令に基づく週1回の工事中の点検

## 3 点検者の資格

保安管理を行う者は、電気主任技術者免状の交付を受けているものを充てることとする。

## 4 絶縁常時監視措置

絶縁常時監視装置を設置する場合は、受託者において設置及び維持管理を行う。

## 5 報告書の提出等

点検終了後、翌月15日までに点検結果報告書1部を長崎市へ提出する。ただし、緊急を要する場合は、相互において速やかに連絡を取り合うこととする。



## 浄化槽保守点検業務仕様書

### 1 概要

市営住宅に設置された浄化槽の保守点検を行う。

### 2 業務内容

#### (1) 保守点検

浄化槽の点検、調整及びこれらに伴う作業を「浄化槽法施行規則」で定める保守点検の技術上の基準に従って行う。

#### (2) 清掃

槽内の汚泥等の調整及びこれらに伴う付属機器類等の洗浄、清掃等作業を「浄化槽法施行規則」で定める清掃の技術上の基準に従って行う。

(3) 本仕様書に記載のない事項は、建築保全業務共通仕様書（最新版 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）の浄化槽の項による。

(4) 作業にあたっては、「浄化槽法」「浄化槽法施行令」「環境省関係浄化槽法施行規則」等関係法令を遵守すること。

### 3 業務の範囲

本業務の範囲は、別表に示す市営住宅の浄化槽とする。

### 4 保守点検及び清掃の回数

#### (1) 保守点検

浄化槽法施行規則で定められた回数とする。

#### (2) 清掃

浄化槽法施行規則で定められた回数行うほか、施設管理担当者の指示により必要に応じてこれを行うこととする。

### 5 書類の提出

#### (1) 保守点検

点検実施の都度、保守点検記録表 1 部、作業写真 1 部を提出すること。

#### (2) 清掃

清掃実施の都度、清掃記録表 1 部、作業写真 1 部を提出すること。

### 6 業務の実施

(1) 作業等については、法令により浄化槽管理士の資格を有する者が浄化槽の保守点検の業務に従事すること。

(2) 業務責任者は、5の書類を作成し報告すること。

(3) 槽内に立ち入るときは、火気に注意するとともに、換気を十分に行い、安全を確保すること。又、換気は、作業が完全に終了するまで継続して行うこと。

### 7 業務の検査

受注者は、契約書の規定に基づき、5に定める書類を提出し、業務の検査を受けるものとする。

市営住宅浄化槽保守点検業務(A地区)

住宅名	処理方式及び人員	保守点検業務	清掃業務	
		点検回数(年)	清掃回数(年)	清掃月
池島第4住宅53B棟	単独 分離接触曝気 80人槽	4回	1回	10月
池島第3住宅(風呂場前)	単独 平面酸化 1,000人槽	2回	1回	11月
池島第2住宅KA棟	単独 平面酸化 (前処理施設) 150人槽	/	1回	1月
池島第3住宅B3棟	単独 平面酸化 550人槽	2回	1回	2月
池島第1住宅C1棟	単独 平面酸化 120人槽	2回	1回	3月
池島第2住宅38棟	単独 平面酸化 (前処理施設) 120人槽	/	1回	1月
池島第2住宅45棟	単独 平面酸化 (前処理施設) 120人槽	/	1回	1月
出津住宅A・B棟	合併 分離嫌気ろ床担体 70人槽	4回		
出津住宅C棟	合併 分離接触曝気 32人槽	4回		
西出津住宅A・B・C棟	合併 分離接触曝気 (流量調整槽) 60人槽	24回		

市営住宅浄化槽保守点検業務(B地区)

住宅名	処理方式及び人員	保守点検業務	清掃業務	
		点検回数(年)	清掃回数(年)	清掃月
多尾住宅	合併 分離接触曝気 40人槽	12回		
須浜第1住宅	合併 235人槽	24回		

# ガス漏れ警報器取替業務仕様書

## 1 概要

市営住宅に設置されたガス漏れ警報器のうち、設置から5年を経過したものについて、取り替えるもの。

## 2 業務の内容

- (1) 「ガス漏れ警報器交換団地一覧」の各住戸のガス漏れ警報器を取替えること。
- (2) 既存の戸外ブザー又は消防用設備と接続し連動させること。なお、戸外ブザー又は消防用設備までの配線が破損している場合は、その補修を電気工事士二種以上の資格を取得している者に施工させること。
- (3) 消防用設備との連動を必要とするのは日見大曲アパートであり、他のアパートは戸外ブザーとの連動を必要とする。
- (4) 設置場所及び警報器の仕様については、液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和42年12月28日法律第149号）による。
- (5) 警報器の仕様は次のとおりとする。

適用ガス	LPガス
検知原理	接触燃焼式
警報ガス濃度	爆発下限界の1/4以下
警報方式	警報ランプ、ブザー警報
電源	AC100V、50/60Hz

3 ガス漏れ警報器交換団地一覧

番号	住宅	棟	戸数	設置時期	交換時期
1	日見大曲（ア）	4	60	平成27年12月	令和2年12月
令和2年度計			60		
2	日見大曲（住）	A2	6	平成29年12月	令和4年12月
3	日見大曲（住）	A3	15	平成29年12月	令和4年12月
令和4年度計			21		
4	網場		30	平成31年3月	令和6年3月
5	宿町	2	30	平成31年3月	令和6年3月
6	草住	1	25	平成31年3月	令和6年3月
7	草住	2	20	平成31年3月	令和6年3月
8	草住集会場		1	平成31年3月	令和6年3月
9	日見大曲（住）	A2	2	平成30年12月	令和5年12月
10	日見大曲（住）	A3	1	平成30年12月	令和5年12月
11	本村		60	平成31年3月	令和6年3月
令和5年度計			169		
12	宿町	1	40	平成31年9月	令和6年9月
13	日見大曲（住）	A1	16	平成31年9月	令和6年9月
14	日見大曲（住）	A2	8	平成31年9月	令和6年9月
令和6年度計			64		
合計			314		

## 設備管理業務仕様書

### 1 概要

長崎市が所有する千歳アパートを管理するにあたり、施設内に駐在している区分所有する施設の管理者と業務委託を締結することで、設備管理における緊急時等の迅速な対応を図ることを目的とする。

### 2 業務の内容

- (1) ㈱チトセピアと別紙に係る設備管理業務委託契約を締結する。
- (2) 毎月業務に関する報告を受けその検査を行い、検査に合格した場合は委託料を支払う。
- (3) 半期毎に検査報告書及び確認書類を長崎市へ提出する。  
なお、諸修繕等の必要がある場合は、必要な修繕を行ったうえで報告するものとする。

### 3 参考

- (1) 平成31年度予算額は3,625,774円(税込)である

設備管理業務仕様書(千歳アパート北棟)

区分	設備	仕様	業務内容	設置場所	備考	
電気設備	非常用発電設備	75KVA 220V (非常用EV用)	6ヶ月点検・1年点検	B3		
	電気主任技術者		自家用・主任技術者選任・保安規定 ※通産局届出			
	共用電灯	1F~13F・PF	管球器具メンテナンス	1F~13F		
給水設備	受水槽	84t(42t×2基)	満減水警報・・・中監視表示 ビル管理法による清掃(年1回以上)	B3		
	高架水槽	18t(9t×2基)	満減水警報・・・中監視表示 ビル管理法による清掃(年1回以上)	B3		
	水質検査					
防火設備	自動火災報知機等	差動式スポット型感知器	232個	外観・機能点検	年1回	各階
		定温式スポット型感知器	337個	外観・機能点検・総合点検	年1回	
		煙感知器	26個			
		発信器	40個	各戸感知器は11F以上の階	各室	
		電鈴	89個	他の階は廊下部		
		表示灯	40個	手動報知用(総合版)	法定点検	
		非常電話子機	20個			
誘導灯	大型	2台	外観・機能点検	年1回	1~5F	
	小型	22台	外観・機能点検・総合点検	年1回	10~13F	
防火排煙	煙感知器	22個			各階センター	
	排煙口	11個	外観・機能点検	法定点検		年1回
	防火戸	20台	外観・機能点検・総合点検	年1回		
	防火シャッター	1台				
非常コンセント		6個			10~13F	
消火栓	放水口	20個	外観・機能点検	法定点検	年1回	各階
	送水口	2個	外観・機能総合点検		年1回	
消火器	小型粉末消火器	70本	外観・機能点検	法定点検	年1回	各階
			外観・機能総合点検		年1回	
昇降機	常用エレベーター	NO.7 600kg×9人乗×90m/min	防犯用のぞき窓付	法定点検		センター1階
	非常用エレベーター	NO.6 1,150kg×17人乗×90m/min	火災時消防隊活動用	法定点検		

設備管理業務仕様書(千歳アパート南棟)

区分	設備	仕様	業務内容	設置場所	備考	
電気設備	非常用発電設備	75KVA 220V (非常用EV用)	6ヶ月点検・1年点検	B3		
	電気主任技術者		自家用・主任技術者選任・保安規定 ※通産局届出			
	共用電灯	1F~13F・PF	管球器具メンテナンス	1F~13F		
給水設備	受水槽	60t(30t×2基)	満減水警報・・・中監盤表示 ビル管理法による清掃(年1回以上)	B3		
	高架水槽	12t( 6t×2基)	満減水警報・・・中監盤表示 ビル管理法による清掃(年1回以上)			
	水質検査					
防火設備	自動火災報知機等	差動式スポット型感知器	166個	外観・機能点検	年1回	各階
		定温式スポット型感知器	260個	外観・機能点検・総合点検	年1回	
		煙感知器	23個	各戸感知器は11F以上の階 他の階は廊下部 手動報知用(総合版)	法定点検	
		発信器	23個			
		電鈴	53個			
		表示灯	31個			
		非常電話子機	10個			
誘導灯	大型 4台 小型 13台	外観・機能点検 外観・機能点検・総合点検	年1回 年1回	1~5F 10~13F		
防火排煙	煙感知器 22個 排煙口 10個 防火戸 20台 防火シャッター 1台	外観・機能点検 法定点検 外観・機能点検・総合点検	年1回 年1回	各階センター		
非常コンセント	4個			10~13F		
消火栓	放水口	14個	外観・機能点検 法定点検	年1回	各階	
	送水口	1個	外観・機能総合点検	年1回		
消火器	小型粉末消火器	60本	外観・機能点検 法定点検 外観・機能総合点検	年1回 年1回	各階	
昇降機	常用エレベーター	NO.8 600kg×9人乗×90m/min	防犯用のぞき窓付 法定点検 常用運行安全監視~24時間		センター1階	
	非常用エレベーター	NO.9 1,150kg×17人乗×90m/min	火災時消防隊活動用 法定点検 常用運行安全監視~24時間		センター1階	

※区分所有割合  
 長崎県住宅供給公社 64戸 4,334.64㎡ 64.38%  
 長崎市 36戸 2,398.44㎡ 35.62%  
 計 100戸 6,733.08㎡ 100.00%

長崎市営住宅・指定管理者業務量一覧表

番号	業務内容	項目	説明	時期	総数			
					A地区	B地区		
管理業務の対象となる施設	管理住宅数	管理住宅数	—	—	104団地	42団地	62団地	
		公営住宅	—	—	88団地	33団地	39団地	
		改良住宅	—	—	10団地	3団地	7団地	
		再開発住宅	—	—	1団地	1団地	0団地	
		コミュニティ住宅	—	—	2団地	0団地	2団地	
		特定公共賃貸住宅	—	—	6団地	4団地	2団地	
		単独住宅	—	—	13団地	1団地	12団地	
	管理戸数・入居状況	管理戸数	—	—	9,314戸	4,587戸	4,727戸	
		入居戸数	—	—	7,669戸	3,914戸	3,755戸	
		空家戸数(募集停止含む)	—	—	1,645戸	673戸	972戸	
	管理住戸の形態	車椅子住戸	車椅子仕様の設備・構造	—	—	63戸	35戸	28戸
		高齢者向住戸	高齢者仕様の設備・構造	—	—	88戸	52戸	36戸
		シルバーハウジング	高齢者仕様・福祉サービス付	—	—	29戸	29戸	0戸
上記以外の住戸		上記以外	—	—	9,134戸	4,471戸	4,663戸	
入居者等から相談窓口業務	ア 要望・苦情等への対応	苦情・要望等対応	回答、現地調査措置、経過管理	随時	5,040件	2,570件	2,470件	
2 入居に関する業務	ア 募集事務 イ 入居事務	定期募集	募集計画案	偶数月	6回	6回	6回	
		募集戸数	空家修繕済(見込)分から選定		222戸	113戸	109戸	
		入居申込案内配布	各地域センター等		5,700冊	0冊	5,700冊	
		入居申込受付	書類審査		935件	477件	458件	
		抽選会の開催	抽選の実施		6回	6回	6回	
		抽選結果通知	ハガキにより通知 切手は申込者負担		935件	477件	458件	
		随時募集	定期募集で申込がない住戸が生じた場合	奇数月	69戸	35戸	34戸	
		入居辞退届	当選者からの辞退申出		32件	16件	16件	
		入居説明会案内	関係書類発送		222件	113件	109件	
		入居説明会	当選者への説明 40名程度/回	偶数月	6回	6回	6回	
		入居報告書	入居完了の報告書	偶数月	222件	113件	109件	
		管理台帳整理	入居者分	随時	222件	113件	109件	
		公募以外の入居等	住替が半分以上	随時	10件	5件	5件	
3 各種申請・届出の受付に関する業務	ア 申請の受付及び 通知書等の送付 イ 届出の受付	連帯保証人承認申請	受付・通知	随時	12件	6件	6件	
		同居承認申請	受付・通知		66件	28件	38件	
		入居承継承認申請	受付・通知		87件	42件	45件	
		収入認定更正申請	【経常分】受付・通知	—	101件	54件	47件	
			【意見申出分】受付・通知		140件	62件	78件	
		家賃減免申請	【経常分】受付・通知	随時	1095件	542件	553件	
		模様替承認申請	受付・通知		90件	43件	47件	
		一時不使用届出	受付		90件	39件	51件	
		異動届出	受付		486件	222件	264件	
明渡届出	受付	260件	120件		140件			



長崎市営住宅・指定管理者業務量一覽表

番号	業務内容	項目	説明	時期	総数	総数		
						A地区	B地区	
4	家賃及び駐車場使用料に関する業務	納入通知書	家賃【年度当初分】	4月中旬	7,669件	3,911件	3,758件	
			駐車場使用料【年度当初分】	4月中旬	4,332件	2,209件	2,123件	
			家賃【經常分】	随時 (再発行)	360件	184件	176件	
			駐車場使用料【經常分】					
			敷金	奇数月	286件	146件	140件	
		口座振替不能分	毎月	300件	153件	147件		
		訪問件数	日中及び夜間に訪問滞 納家賃等を収納	通年	6,500件	3,315件	3,185件	
		調定件数	家賃		7,669件	3,911件	3,758件	
		口座振替利用件数			4,610件	2,351件	2,259件	
		口座振替未使用件数			3,059件	1,560件	1,499件	
		口座振替利用率	60.1%		60.1%	60.1%		
		調定件数	駐車場使用料		4,332件	2,209件	2,123件	
		口座振替利用件数			2,690件	1,372件	1,318件	
口座振替未使用件数	1,642件	837件			805件			
口座振替利用率	62.1%	62.1%			62.1%			
5	収入申告	収入申告	一部の住宅を除く 入居者に送付		7月	7,569件	3,633件	3,936件
			未提出者への催告	9月	1,047件	585件	462件	
		収入認定通知書	収入認定通知書等送付	2月末	7,246件	3,695件	3,551件	
6	駐車場管理住宅	管理住宅数			104団地	42団地	62団地	
		駐車場整備住宅				74団地	34団地	40団地
		オーナー管理住宅				2団地	0団地	2団地
		駐車場未整備住宅				28団地	8団地	20団地
	管理区画数・使用状況	管理区画数				5,948区画	3,031区画	2,917区画
		使用区画数				4,332区画	2,209区画	2,123区画
		来客用区画数				191区画	103区画	88区画
		未使用区画数				1,425区画	719区画	706区画
	ア 申請・届出等の受付 及び許可書の送付 イ 自動車部会等との 連携 ウ 無断使用者等の調査 及び対応	駐車場使用申込書 駐車場区画変更申請	受付・通知			291件	148件	143件
		駐車場返還届	受付			359件	183件	176件
		使用許可 自動車変更届	受付			248件	126件	122件
		自動車部会 との連携	使用申込・ 区画変更申請時	随時		291件	148件	143件
		無断使用者の 調査及び対応	現地調査、 駐車禁止措置等			120件	61件	59件
放置車両等 への対応		原動機付自動車、 自転車も含む			72件	37件	35件	
7 退去等 に関する 業務		ア 退去(明渡し)関連	明渡し住宅の検査	退去後の住戸内の 立会検査入居者の 賃による補修箇所確認	随時	260件	120件	140件
	イ 無断退去							
	ウ 入居者の安否確認	敷金精算	補修費確定・報告 清算書作成・送付					
	エ 不正入居者への 退去指導	強制執行の同行	明渡し手続の指導					
		無断退去等	住戸内立入調査等					

長崎市営住宅・指定管理者業務量一覽表

番号	業務内容	項目	説明	時期	総数			
					A地区	B地区		
8	財産管理に関する業務	諸修繕	計画・退去・空家修繕以外の修繕	随時	2,215件	1,130件	1,085件	
		退去修繕	退去住居の修繕		718件	366件	352件	
		空家修繕	退去住居の修繕		283件	144件	139件	
		イ 災害、事故への対応	災害・事故対応	安全確保、緊急措置、事後措置	随時	6件	3件	3件
		ウ 施設整備保守管理業務	定期点検	住宅設備の点検年1回以上実施		計画時期	104団地	42団地
		エ 防火管理業務	害虫駆除・除草等	高木の伐採等	随時	152件	78件	74件
		オ 目的外使用許可	消防訓練	連絡調整・実施		26回	13件	13件
			目的外使用許可申請	り災者等の仮入居現地案内・受付・通知	随時	54件	28件	26件
9	その他の業務	事業計画書等		年度当初	1回	1回	1回	
		事業報告書等		四半期毎	4回	4回	4回	
		住宅数			104団地	42団地	62団地	
		管理人設置住宅			54団地	19団地	35団地	
		管理人人数			75人	29人	46人	
		管理人不在住宅			50団地	23団地	27団地	
		イ 市営住宅管理人に関する業務	自治会との連携	推薦依頼	2月	55団地	25団地	30団地
		ウ 入居者への啓発活動	收受・進達	承諾書・辞任届	3月、随時	55件	25件	30件
		エ 統計資料等の作成	市営住宅だより	印刷及び発送	年3回	24,900枚	偶数年度	奇数年度
		オ 職員研修	管理義務の周知徹底	啓発文書の貼付等	随時	12件	12件	12件
			応募状況資料		奇数月	6回	6回	6回
			予算・決算関係資料		随時	2件	2件	2件
			職員研修	手順等の周知確認	随時	—	—	—
		法令の遵守等	定期	—	—	—		

## 業 務 分 担

業 務 内 容	分 担	
入居者等からの相談窓口業務	苦情・要望・相談等 単独	
入居に関する業務	募集事務	定期募集案の作成 単独
		入居申込案内書の作成 単独 ただし、地域センター等への送付はB地区を管理する指定管理者において行う
		申込受付 共同
		抽選会の開催 共同
		随時募集等の実施 単独
	入居事務	入居説明会 共同
		書類審査(誓約書、請書等) 単独
		管理台帳の整理 単独
		公募以外の入居等 単独
各種申請・届出の受付に関する業務	申請の受付及び通知書等の送付 単独	
	届出の受付 単独	
家賃及び駐車場使用料に関する業務	納入通知書の送付 単独	
	口座振替不能者への納入通知書の送付 単独	
	収入認定更正・家賃等の減免に係る事務 単独	
	家庭訪問による納入指導、収納 単独	
	口座振替制度の推奨 単独	
収入申告に関する業務	収入申告 単独	
駐車場の管理に関する業務	申請、届出等の受付及び許可書の送付 単独	
	自動車部会等との連携 単独	
	無断使用者等の調査及び対応 単独	
退去等に関する業務	退去(明渡し)関連 単独	
	無断退去 単独	
	入居者の安否確認 単独	
	不正入居者への退去指導 単独	
財産管理に関する業務	修繕業務(諸修繕・空家修繕・退去修繕) 単独	
	災害・事故への対応 単独	
	施設整備保守管理業務 単独	
	防火管理業務 単独	
その他の業務	事業計画書及び事業報告書等の作成・提出 単独	
	市営住宅管理人との連携 単独	
	入居者への啓発活動 単独	
	統計資料等の作成 単独	
	職員研修 単独	
各種印刷物の発注	印刷製本の予定数量に記載	
各種会場の予約、使用申込、使用料の支払い	B地区を管理する指定管理者において行う	

## 印刷製本予定数量

番号	印刷物の名称	単年度あたりの予定数量					指定期間の合計	担当地区
		令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度		
1	入居申込案内書	9,500	9,500	9,500	9,500	9,500	47,500	B
2	会場などにお間違えのないようご注意ください	9,500	9,500	9,500	9,500	9,500	47,500	B
3	募集一覧	9,500	9,500	9,500	9,500	9,500	47,500	B
4	入居のしおり	500	500	500	500	500	2,500	A
5	請書	600	600	600	600	600	3,000	A
6	収入申告書	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	42,500	A
7	説明資料(収入申告用)	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	42,500	A
8	収入申告書用返信用封筒	8,300	8,300	8,300	8,300	8,300	41,500	A(4200) B(4100)
9	窓付き封筒 (収入認定通知書用)	8,300	8,300	8,300	8,300	8,300	41,500	A
10	窓付き封筒 (振替不能・再発行用)	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	35,000	A
11	封筒 長3	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	15,000	A(1530) B(1470)
12	封筒 角2	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	8,000	A(820) B(780)
13	封筒 督促訪問用	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	45,000	A
14	清掃済みシール	150	150	150	150	150	750	A
15	市営住宅だより	24,900	24,900	24,900	24,900	24,900	124,500	A(74700) B(49800)

※印刷物については、担当地区欄に記載している指定管理者によって印刷発注するものとし、それぞれの指定管理者で作成する封筒を除き共同して使用するものとする。

※担当地区の( )はそれぞれの担当地区の必要数量の見込である。

※市営住宅だよりについては偶数年度(R2、R4、R6)はA地区、奇数年度(R3、R5)はB地区が印刷発注する。

## 文書発送予定数量

標準仕様書における記号				発送件名	数 量	
					A 地区	B 地区
2	(2)	ア	(イ)	入居申込案内書配付	-	4,200
		イ	(ア)	入居説明会案内書	146	140
			(カ)	目的外使用許可決定通知書	28	26
	(3)	ア	(ア)	連帯保証人承認決定通知書	6	6
			(イ)	市営住宅同居承認決定通知書	28	38
			(ウ)	市営住宅入居承継承認決定通知書	42	45
			(エ)	収入認定更正決定通知書	116	125
			(オ)	家賃等減免決定通知書	542	553
			(カ)	市営住宅模様替承認決定通知書	43	47
	(4)	ア・イ	—	納入通知書(家賃)当初	3,581	3,440
			—	納入通知書(駐車場使用料)当初	2,231	2,142
			—	納入通知書(家賃・駐車)口座振替不能分	1,377	1,323
			—	再発行納入通知書(家賃・駐車)	184	176
	(5)	ア	—	収入申告書(住宅管理人経由)	39	37
			—	収入申告書(郵送分)	1,190	1,143
			—	収入申告書(返信)	3,860	3,709
		エ	—	収入申告書未提出者への催告文書	534	513
			—	不足書類の入居者への連絡文書		
	オ	—	収入認定通知書	3,860	3,709	
	(6)	ア	(ア)	駐車場使用決定通知書	148	143
(ウ)			駐車区画変更決定通知書			
(7)	ア	(ウ)	敷金清算書	133	127	
(9)	イ	(ア)	市営住宅管理人推薦依頼書	10	10	
		(ア)	市営住宅管理人承諾書等	10	10	
		(エ)	市営住宅管理人あて連絡文書等	78	74	
	ウ	—	啓発文書(住宅管理人経由)	117	111	
—	—	—	—	入居者(自動車部会等)宛事務連絡等	148	143

※ 入居申込案内書の送付については、募集開始前に地域センター等へも送付しているが、4か所(200冊、100冊、100冊、10冊ずつ、年間2,460冊)は郵送により配付し、それ以外は長崎市の庁内メール便(無料)を利用している。

※ 収入申告書の住宅管理人経由とは、住宅管理人あてにまとめて発送する。住宅管理人不在の住宅については、発送やポストイングにより対応している。

## 会場借上予定数量

使用する内容	使用する部屋	備 考	
		1回の使用日数	年間の使用回数
定期募集	大会議室	3日(9:00~17:00)	6回
抽選会	大会議室	1日(9:00~12:00)	6回
随時募集	多目的室	1日(9:00~12:00)	6回
入居説明会	大会議室	1日(13:00~17:00)	6回
現場説明会(空家修繕)	多目的室	1日(9:00~12:00)	6回
発注説明会(空家修繕)	多目的室	1日(9:00~12:00)	6回
住宅管理人研修会	大会議室	1日(13:00~17:00)	1回

※ 使用に際しては適切な冷暖房設備を使用すること

※ 施設や冷暖房設備の使用料については「長崎県勤労福祉会館」の規定により算定すること

A地区市営住宅団地別管理戸数・駐車場一覧

令和2年4月1日時点予定

番号	団地名	建設年度	棟数	管理戸数(種別毎)												特殊仕様住戸(内訳)		敷地面積(m <sup>2</sup> )	汚水処理	ガス設備	電気容量	エレベーター数	集会所	住戸専用面積(m <sup>2</sup> )	設備		駐車場 区画数							
				公営住宅					改良団宅		再開発住宅		コミュニティ住宅		特定公共賃貸住宅		単独住宅								管理戸数 合計	車椅子 仕様		高齢者 住戸改善 事業仕様	風呂釜	給湯				
				木造	準耐火	耐火	中耐	高耐	中耐	高耐	再開発 住宅	コミュニティ 住宅	特定公共 賃貸住宅	木造	準耐火	耐火	中耐														高耐			
1	滑石	H10,13,15	8	0	0	0	0	514	0	0	0	0	0	0	0	0	0	514	7	0	44,483.02	公共下水道	都市	40A	11	有	35.86~68.91	有	有	461				
2	小江原	H6,8	4	0	0	0	0	103	0	0	0	0	0	0	0	0	0	103	1	0	8,237.38	公共下水道	LP	30A	2	有	53.88~79.64	有	有	103				
3	小江原第2	48,49,50	17	0	0	0	520	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	520	4	3	28,076.98	公共下水道	都市	30A	0	有	41.70~51.26	無	無	415				
4	小江原第3	H元	4	0	0	0	68	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	104	0	0	9,606.44	公共下水道	LP	30A	1	有	59.91~65.33	有	無	106				
5	川平	45,46	6	0	0	0	220	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	220	0	2	7,600.16	公共下水道	都市	30A	0	有	39.30~51.02	有,無	無	21				
6	大園	47, H21, H24, H30	5	0	0	0	0	440	0	0	0	0	0	0	0	0	0	440	8	0	38,949.59	公共下水道	都市	30A	9	有	38.67~71.96	有	有	293				
7	富士見	45	1	0	0	0	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40	0	0	1,321.56	公共下水道	都市	30A	0	無	35.32	無	無					
8	女の都	47, 48, 51, 52	6	0	0	0	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200	0	4	11,995.28	公共下水道	LP	30A	0	有	41.44~56.36	有(5棟,6棟) 無(1棟~4棟)	無	188				
9	青山	50,51,52	6	0	0	0	35	0	68	0	0	0	0	0	0	0	0	103	0	0	10,680.93	公共下水道	都市	30A	0	有	42.11~56.36	無	無					
10	シュモー	51	1	0	0	0	0	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40	2	0	2,523.23	公共下水道	都市	30A	0	有	44.30~63.22	無	無					
11	城栄	52	2	0	0	0	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30	0	0	1,668.88	公共下水道	都市	30A	0	無	53.25	有	無					
12	横尾	53, 54, 55, 56	15	0	0	0	418	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	418	0	5	38,264.23	公共下水道	都市	30A	0	有	56.62~61.83	有,無	無	382				
13	清水	54	1	0	0	0	0	61	0	0	0	0	0	0	0	0	0	61	2	0	2,163.37	公共下水道	都市	30A	1	有	51.71~65.73	有	無	25				
14	西北	55,56,57	6	0	0	0	107	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	107	2	2	6,951.54	公共下水道	都市	30A	0	有	52.74~69.08	有	無	70				
15	狩股	55,56,57	7	0	0	0	121	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	121	2	0	9,991.09	公共下水道	都市	30A	0	有	46.47~69.43	有	無	77				
16	花丘	56	3	0	0	0	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40	2	1	2,366.96	公共下水道	都市	30A	0	有	58.70~61.83	有	無	21				
17	若竹	57,58	2	0	0	0	109	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	109	0	1	7,393.30	公共下水道	都市	30A	0	有	58.58~60.64	有	無	63				
18	西町	57	2	0	0	0	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21	0	0	1,753.00	公共下水道	都市	30A	0	無	60.87~62.55	有	無	16				
19	西町第2	58,59	3	0	0	0	74	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	74	0	0	6,287.30	公共下水道	都市	30A	0	有	59.77~64.44	有	無	36				
20	文教	58,59	3	0	0	0	50	72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	122	2	2	4,634.98	公共下水道	都市	30A	1	有	61.10~64.45	有	無	53				
21	三重	61,62,H元	12	0	0	0	220	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	220	1	2	26,131.48	公共下水道	都市	30A	0	有	59.77~62.36	有	無	214				
22	中河内	61,62	12	0	0	0	106	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	106	0	0	11,969.47	公共下水道	都市	30A	0	有	54.42~64.82	有	無	77				
23	チトセピア	63	2	0	0	0	0	168	0	0	36	0	0	0	0	0	0	204	0	0	1,987.25	公共下水道	都市	30A	4	有	39.55~79.98	有	無					
24	若葉	H3	1	0	0	0	0	58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58	1	0	2,360.91	公共下水道	都市	30A	1	有	52.15~73.78	有	有	29				
25	城山台	H7	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27	0	0	3,837.76	公共下水道	都市	30A	0	無	85.48~89.73	有	有	38				
26	三芳	H7,8	5	0	0	0	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	93	0	0	6,764.07	公共下水道	都市	40A 50A	2	有	47.95~89.04	有	有	83				
27	池島第1	45	1	0	0	0	0	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	24	0	0	3,330.02	浄化槽	LP	20A	0	無	42.7, 44.6		無					
28	池島第2	33-35-37-38	8	0	44	0	0	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	68	0	0	7,160.78	浄化槽	LP	20A	0	有	37.0~43.0		無					
29	池島第3	40-41-42-43-44-45	8	0	0	0	0	0	203	0	0	0	0	0	0	0	0	203	0	0	1,091.83	浄化槽	LP	20A	0	無	34.0~42.7		無					
30	池島第4	51-54	2	0	6	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22	0	0	7,628.08	浄化槽	LP	20A	0	無	54.9, 57.4	無	無	20				
31	神浦	32-52-63	2	0	0	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	0	0	3,248.42	公共下水道	LP	20A	0	無	32.0~62.8	有	無	22				
32	高尾	51	1	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	578.61	公共下水道	LP	20A	0	無	54.9	無	無	6				
33	松本	52	1	0	0	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	0	0	1,166.73	公共下水道	LP	20A	0	無	56.3	有	無	17				
34	松山迫	56	1	0	0	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	0	0	1,789.20	公共下水道	LP	20A	0	無	61.0	無	無	16				
35	出津	H元・2・7	3	0	0	0	24	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	28	0	0	3,668.23	浄化槽	LP	20A	0	無	59.8~69.5	有	有(8戸) 無(20戸)	42				
36	永田第1	H5-8	2	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	0	0	4,534.00	公共下水道	LP	30A	0	無	67.3~92.8	有	有	30				
37	永田第2	H14	2	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	1,388.00	公共下水道	LP	30A	0	無	69.8	有	有	11				
38	永田第3	H16	2	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	2,663.09	公共下水道	LP	30A	0	無	73.9	有	有	8				
39	夏井	H5-12-14	3	0	0	0	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26	0	0	6,191.00	公共下水道	LP	30A	0	無	70.8~88.6	有	有	42				
40	西出津	H14	3	0	0	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	0	0	4,859.83	浄化槽	LP	30A	0	無	69.8, 73.9	有	有	18				
41	丸尾	H14	2	0	0	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	0	0	3,059.00	公共下水道	LP	30A	0	無	75.9	有	有	19				
42	長浦	H4	1	0	0	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0	0	862.13	農業集落排水	LP	30A	0	無	68.23~70.60	有	有	9				
合計			179	0	54	44	2560	1492	319	0	36	0	78	0	0	0	4	0	4587	34	22				32	23	32.0~92.8	32	14	3031				

※木造：木造瓦葺平屋建 中耐：中層耐火構造(5階建まで) 高耐：高層耐火構造(6階建以上)

B地区市営住宅団地別管理戸数・駐車場一覧

令和2年4月1日時点予定

番号	団地名	建設年度	棟数	管理戸数(種別毎)													特殊仕様住戸(内訳)		敷地面積(m <sup>2</sup> )	汚水処理	ガス設備	電気容量	エレベーター数	集会所	住戸専用面積(m <sup>2</sup> )	設備		駐車場 区画数				
				公営住宅					改良住宅			再開発住宅	コミュニティ住宅	特定公共賃貸住宅	単独住宅											管理戸数合計	車椅子住戸		高齢者住戸改善事業住戸	風呂釜	給湯	
				木造	準耐火	耐火	中耐	高耐	中耐	高耐	木造				準耐火	耐火	中耐	高耐														
1	日見大曲	38, 39 50, H4	7	0	0	0	118	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	178	1	1	12,264.02	公共下水道	LP	30A	1	有	37.64~70.80	有,無	無	134		
2	本河内	39, 40, H28	1	0	0	0	0	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60	1	0	593.16	公共下水道	LP	30A	1	有	38.30~71.40	有	有			
3	三原	43	3	0	0	0	90	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	90	0	0	5,543.72	公共下水道	都市	30A	0	有	51.28~52.87	有	無	45		
4	小浦	H6, 8, 10	8	0	0	0	93	174	0	0	0	0	0	0	0	0	0	267	2	0	17,128.26	公共下水道	LP	30A 40A	4	有	51.55~71.53	有	有	269		
5	宿町	47, 51, 52 53, 54	23	0	0	0	450	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	460	2	2	27,771.20	公共下水道	LP	30A	0	有	39.47~69.29	無	無	280		
6	宿町第2	57, 58 59, 60	14	0	0	0	216	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216	2	3	21,605.79	公共下水道	LP	30A	0	有	59.42~64.44	有	無	210		
7	宿町第3	63	5	0	0	0	101	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	101	0	0	7,439.78	公共下水道	LP	30A	0	有	61.51~64.10	有	無	27		
8	新戸町	47, 51 52, 53	8	0	0	0	124	0	60	0	0	0	0	0	0	0	0	184	0	1	4,618.17	公共下水道	都市	30A	0	有	39.13~57.42	無	無	108		
9	福田本町	49, 50	6	0	0	0	141	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	141	0	4	12,648.46	公共下水道	LP	30A	0	有	20.70~51.26	無	無	87		
10	網場	50	1	0	0	0	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30	2	0	1,799.20	公共下水道	LP	30A	0	無	47.48~47.85	有	無	20		
11	大浜	50	3	0	0	0	80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80	0	0	2,682.62	公共下水道	LP	30A	0	有	47.85~51.26	無	無			
12	西山台	53	2	0	0	0	0	84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	84	2	1	5,556.29	公共下水道	都市	30A	0	有	54.51~57.41	無	無	63		
13	草住	53	2	0	0	0	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45	0	1	3,408.81	公共下水道	LP	30A	0	有	55.60~57.42	有	無	19		
14	銭座	53, 56	2	0	0	0	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32	0	0	1,663.92	公共下水道	都市	30A	0	有	57.42~61.85	有,無	無			
15	毛井首	54, 55	5	0	0	0	140	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	140	0	2	19,274.35	公共下水道	LP	30A	0	有	56.62~61.05	無	無	140		
16	茂木	59, 60	3	0	0	0	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60	0	1	5,301.05	公共下水道	LP	30A	0	有	58.42~64.44	有	無	44		
17	矢上	60	6	0	0	0	42	82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	124	2	1	12,374.21	公共下水道	LP	30A	2	有	53.05~64.70	有	無	108		
18	矢上第2	H2	2	0	0	0	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	1	0	7,111.42	公共下水道	LP	30A	0	有	59.77~62.36	有	無	52		
19	鶴の尾	61	3	0	0	0	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42	1	1	4,868.45	公共下水道	LP	30A	0	無	59.77~62.36	有	無	42		
20	小ヶ倉	61, 62, 63	10	0	0	0	130	126	0	0	0	0	0	0	0	0	0	256	2	2	26,095.98	公共下水道	都市	30A	3	有	60.36~66.33	有	無	224		
21	二本松	H2, 3, 4	31	0	0	0	239	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	239	1	0	41,584.99	公共下水道	都市	30A	0	有	55.69~66.14	有	有	203		
22	矢上第3	H4, 5	6	0	0	0	49	116	0	0	0	0	0	0	0	0	0	165	2	0	14,348.40	公共下水道	LP	30A	3	有	50.92~72.66	有	有	165		
23	木鉢	H5	1	0	0	0	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	0	0	1,185.75	公共下水道	LP	30A	1	無	64.71~64.73	有	有	15		
24	十善寺	H10	1	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	20	0	0	1,182.75	公共下水道	都市	30A	1	有	50.94~71.19	有	有	10		
25	戸町	H12	1	0	0	0	0	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42	0	0	3,635.77	公共下水道	都市	40A	1	無	60.20~66.05	有	有			
26	松が枝	H12	1	0	0	0	0	47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47	0	0	1,091.26	公共下水道	都市	40A	1	無	47.68~72.81	有	有			
27	江平	H13	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	10	0	0	853.68	公共下水道	都市	40A	1	無	54.89~65.72	有	有	8		
28	田ノ浦	H17	1	0	0	0	0	54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54	0	0	4,554.45	公共下水道	LP	30A	1	有	50.32~69.55	有	有	49		
29	深浦	46, 47, 48 52, 59	9	0	0	0	30	0	210	0	0	0	0	0	0	0	0	242	2	0	10,751.70	公共下水道	LP	30A	0	有	34.0~68.5	無	無	128		
30	恵里上	61, 63, H2 4, 10	22	0	45	20	54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	119	0	0	2,868.21	公共下水道	LP	30A	0	無	51.7~78.9	有(30戸) 無(89戸)	有(30戸) 無(89戸)	91		
31	本村	H24	1	0	0	0	0	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60	1	0	4,633.97	公共下水道	LP	30A	1	有	52.2~71.4	有	有	48		
32	多尾	32, 40, H6 9	3	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	0	0	3,290.86	公共下水道	LP	30A	0	無	35.2~83.6	有(10戸) 無(10戸)	有(10戸) 無(10戸)	10		
33	瀬戸屋敷	H7	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	6	0	0	988.41	公共下水道	LP	30A	0	無	70.3	有	有	6		
34	塩町	51, 60, 63 H3, H28	5	0	0	0	84	0	30	44	0	0	0	0	0	0	0	158	1	0	9,588.21	浄化槽	LP	30A	1	有	37.9~71.4	有,無	有,無	90		
35	本町第1	42, 43, 44	4	0	0	0	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	66	0	0	8,733.48	公共下水道	LP	20A	0	無	36.1~47.6	無	無			
36	本町第2	44	1	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	0	0	895.00	公共下水道	LP	20A	0	有	32.6	無	無			
37	百万	40	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112	112	0	0	0	3,045.80	公共下水道	LP	20A	0	有	38.6		無			
38	高島光町	40, 58, 59 60	4	0	0	0	0	0	90	0	0	0	0	0	0	0	0	108	198	0	24,987.70	公共下水道	LP	30A 20A	0	有	38.6~59.4	無	無			
39	西浜	45, 46, 47	4	0	0	0	0	0	0	168	0	0	0	0	0	0	0	168	0	0	23,720.92	公共下水道	LP	20A	0	有	38.2~42.0		無			
40	日吉岡	46, 57, 58, 59	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	31	0	39	0	0	17,778.93	公共下水道	LP	30A 20A	0	無	30.0~71.5	有	無			
41	先の谷	53	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	773.99	公共下水道	LP	20A	0	無	29		無			
42	尾浜	H20	1	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	0	0	1,553.88	公共下水道	LP	30A	0	無	50.33~69.55	有	有			
43	仲山	H20	1	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	1,244.47	公共下水道	LP	30A	0	無	50.33~69.55	有	有			
44	踏町	41, 50	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	3	0	0	410.55	公共下水道	LP	30A 50A	0	無	59.7, 65.0	有	無			



B地区市営住宅団地別管理戸数・駐車場一覧

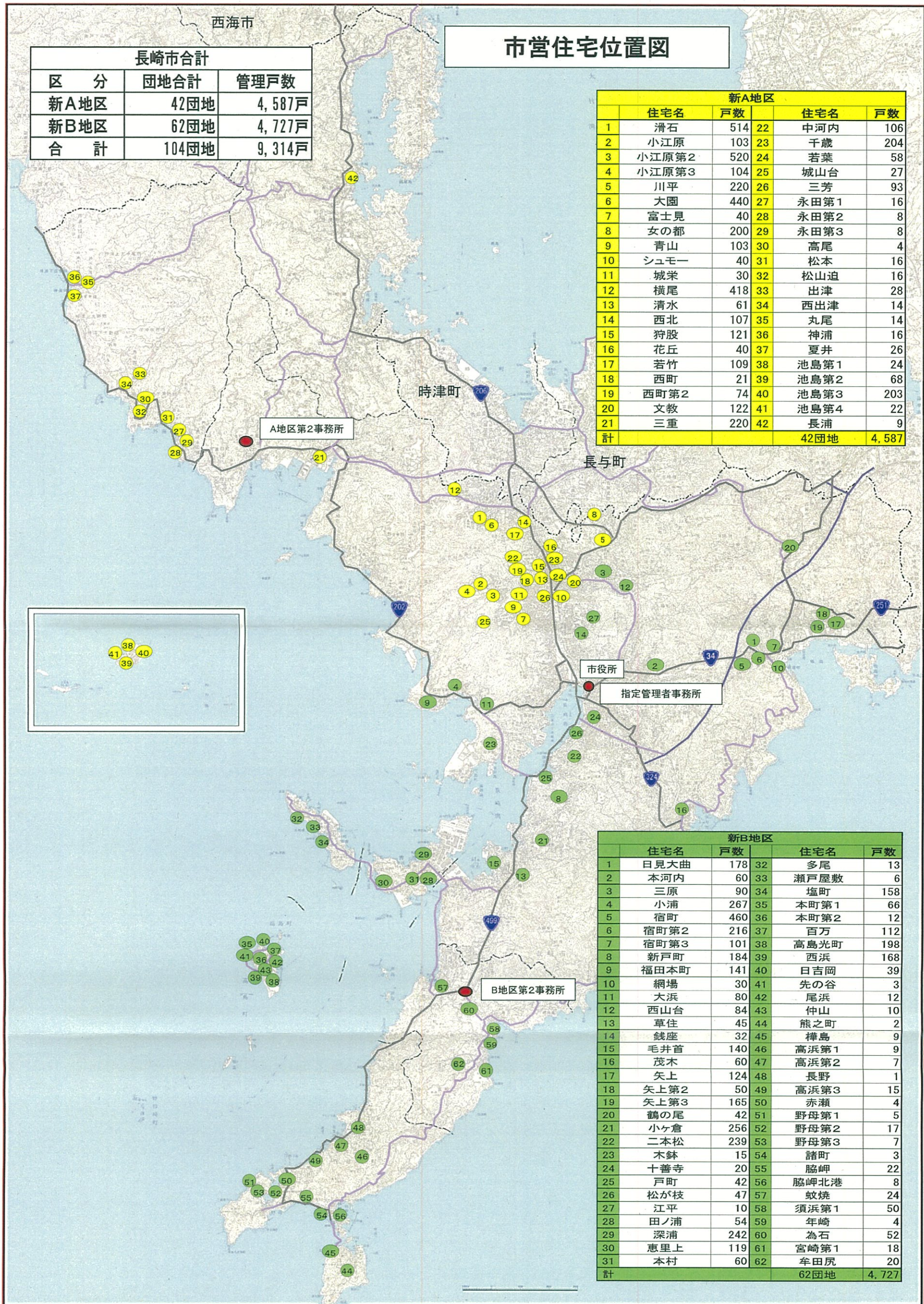
令和2年4月1日時点予定

番号	団地名	建 設 年 度	棟数	管理戸数(種別毎)													特殊仕様住戸(内訳)		敷地面積 (㎡)	汚水処理	ガス設備	電気容量	エレベーター数	集会所	住戸専用面積 (㎡)	設備		駐車場 区画数			
				公 営 住 宅					改良住宅		再開発住宅	コミュニティ住宅	特定公共賃貸住宅	単 独 住 宅												管理戸数 合計	車椅子 仕様		高齢者 住戸改善 事業仕様	風呂釜	給湯
				木造	準耐火	耐火	中耐	高耐	中耐	高耐				木造	準耐火	耐火	中耐	高耐													
45	赤瀬	46	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	4	0	0	1,334.50	公共下水道	LP	60A	0	無	57	有	無		
46	熊之町	49	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	2	0	0	328.92	公共下水道	LP	30A	0	無	60.0	有	無		
47	脇岬	54-56-57 58-59	5	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22	0	0	5,905.59	公共下水道	LP	75A	0	無	58.9、62.8	有	無	20	
48	樺島	54.58	2	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0	0	703.00	公共下水道	LP	60A	0	無	58.9、62.8	有	無		
49	野母第1	53	1	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	479.70	公共下水道	LP	75A	0	無	59	有	無		
50	野母第2	55-56-57	3	0	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	0	0	3,940.01	公共下水道	LP	100A	0	無	59	有	無	10	
51	野母第3	59	2	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	0	0	2,239.33	公共下水道	LP	60A 75A	0	無	63	有	無		
52	高浜第1	55.56	2	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0	0	1,340.07	公共下水道	LP	75A	0	無	59	有	無	6	
53	高浜第2	57.58	2	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	0	0	932.65	公共下水道	LP	75A	0	無	63	有	無	5	
54	高浜第3	60-61-62	3	0	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	0	0	3,153.46	公共下水道	LP	100A	0	無	62.8、66.2	有	無	16	
55	長野	62	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	165.54	公共下水道	LP	30A	0	無	114	有	無		
56	脇岬北港	H6	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	1,513.12	公共下水道	LP	30A	0	無	72.6~77.8	有	無	8	
57	須浜第1	H16	1	0	0	0	0	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	2	0	10,969.00	公共下水道	LP	40A	1	有	74.5~77.3	有	有	50	
58	宮崎第1	63	2	0	0	0	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18	0	0	1,517.47	公共下水道	LP	20A	0	無	65.4	無	無	16	
59	年崎	40	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	4	0	0	338.10	公共下水道	LP	20A 30A	0	無	58.3	有	無		
60	蚊焼	H2	2	0	0	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24	0	0	2,802.00	公共下水道	LP	30A	0	無	62.6	有	無	17	
61	為石	H9-10	1	0	0	0	0	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52	0	0	4,058.38	公共下水道	LP	30A	1	無	67.7、73.2	有	有	52	
62	牟田尻	H16	1	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	2	0	2,557.11	公共下水道	LP	30A	1	無	79.01	有	有	22	
合 計			264	8	139	42	2589	989	400	212	0	30	28	6	12	9	43	220	4727	29	20					25	30	29~114	48	19	2917

※木造：木造瓦葺平屋建 中耐：中層耐火構造（5階建まで） 高耐：高層耐火構造（6階建以上）



別紙2 管理対象住宅位置図



※ 戸数：平成31年4月1日現在



指定管理者業務年間スケジュール

業務内容	時期	令和2年												令和3年	
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
1	入居者等からの相談窓口業務	【不定期】苦情・要望・相談受付、対応、措置、経過管理・報告													
2	入居に関する業務 (1) 募集事務 (2) 入居事務 臨時募集事務 公募以外の入居	申込案内書配布 申込受付	申込案内書配布 申込受付	申込案内書配布 申込受付	申込案内書配布 申込受付	申込案内書配布 申込受付	申込案内書配布 申込受付	申込案内書配布 申込受付	申込案内書配布 申込受付	申込案内書配布 申込受付	申込案内書配布 申込受付	申込案内書配布 申込受付	申込案内書配布 申込受付	申込案内書配布 申込受付	
3	各種申請・届出の受付に関する業務 (1) 申請・届出の受付及び通知書の送付	各種申請の受付及び書類審査・報告、届出の受付及び報告、通知書の送付、管理台帳整理。【經常分】												減免申請等受付	
4	家賃及び駐車場使用料の徴収に関する業務	家賃及び駐車場使用料の納入通知書・納入書の送付 納入書(口座振替不十分)納入書(口座振替不十分) 納入書(口座振替不十分) 納入書(口座振替不十分) 納入書(口座振替不十分) 納入書(口座振替不十分) 納入書(口座振替不十分) 納入書(口座振替不十分) 納入書(口座振替不十分) 納入書(口座振替不十分) 納入書(口座振替不十分) 納入書(口座振替不十分) 納入書(口座振替不十分) 納入書(口座振替不十分) 納入書(口座振替不十分)													
5	収入申告に関する業務	収入申告書等作成 収入申告書の配布 収入申告書の受付、データ入力 未提出者への催告 未提出者への催告												認定通知書(家賃決定通知書)の発送	
6	駐車場管理に関する業務	駐車場使用申込(新規入居分)受付 申請届出書の受付及び許可書等の送付 【不定期】無断使用者の調査及び対応、使用取消しによるブロック設置又は撤去。													
7	退去等に関する業務 無断退去・安否確認・不正入居者への退去指導	明退住宅の検査、敷金の清算、還付通知書の作成 【不定期】無断退去の疑いのある住戸内への立入調査・安否確認・不正入居者への退去指導等・強制執行の同行。													
8	施設管理に関する業務 (1) 修繕業務 設備点検 空調点検 点検等への対応 (2) 防災業務 (3) 施設管理(施設管理) 住環境の維持管理(施設管理) (4) 防火業務 消防計画及び訓練等	【不定期】修繕・入居者からの住宅設備等の修繕依頼の受付等、現地調査・実施、報告 空室修繕現場説明(発注説明) 【不定期】災害等への一次対応、安全確保、実施調査、報告 定期点検実施計画策定、目視点検、閉鎖点検等、報告 【不定期】空室駆除、鳥類の防除、高木の樹木剪定、倒木処理 保守点検業務と必要箇所修繕(設備管理) 保守点検業務の実施、報告 消防計画の策定、消防訓練の実施、入居者への指導													
9	その他の業務 (1) 事業計画書等の作成及び提出 事業報告書等の作成及び提出 (2) 市営住宅管理人に関する業務 管理人委嘱関係書類送付受付・辞任届の受付・報告 管理人業務説明会 連絡調整 (3) 入居者への啓発活動 (4) 統計資料等の作成 (5) 職員研修	事業報告書等の作成及び提出(4半期) 事業報告書等の作成及び提出(4半期) 事業報告書等の作成及び提出(4半期) 事業報告書等の作成及び提出(4半期)												事業計画書の作成・提出 年度事業報告書、決算資料等の作成及び提出	
		【不定期】随時任命する管理人委嘱関係書類等の送付・受付、辞任届の受付・報告 説明会案内 説明会開催 【不定期】入居者への連絡事項、文書配布、回覧等 【不定期】入居者へ防火・防犯等の啓発文書の配布、回覧等。市営住宅だより(年3回以上)の作成、配布。 【不定期】基礎資料作成 募集状況データ作成 決算基礎資料作成 募集状況データ作成 予算基礎資料作成 募集状況データ作成 募集状況データ作成 募集状況データ作成 募集状況データ作成 募集状況データ作成 募集状況データ作成 定期的に業務に関する手順等の周知・確認、法令の順守及び個人情報保護等に関する職員研修													

●定期の業務量  
多量 通常 少量 希少 ●【不定期】の業務量 多量 通常