

大項目		県営住宅の維持管理等に関する業務
中項目	小項目	業務マニュアル
維持修繕業務	共通事項	<p>(1) 修繕工事実施について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 標準単価表作成 工事の実施に際し、使用する単価表を作成し、県に提出する。</li> <li>② 団地管理情報作成・団地施設台帳作成、管理 県営住宅管理システムにて、修繕履歴を管理する。 システムの使用方法は「県営住宅管理システム」操作説明書による。</li> <li>③ 修繕周期表 別に定める。</li> <li>④ 5カ年修繕計画書 ア 計画修繕を効率的に進めるため、5カ年の修繕計画を県で作成し、指定管理者に提示する。 イ 5カ年計画には、修繕実績を反映させ、毎年修正版を作成し、指定管理者に提示する。</li> </ul> <p>(2) 次年度工事予算作成に伴う現地調査</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 県で提示した5カ年計画を基に所管区域の現況（緊急修繕の実績等）や自治会要望を踏まえ自治会の要望書、次年度予算を要望する箇所・工事内容及び小口修繕の実績等を取りまとめ、別に指定するまでに県に提出する。</li> <li>② 提出された資料を基に、予算計上予定団地等を対象に現地調査（県同行）を行い、修繕要望箇所等の確認や優先順位の検討を行う。</li> </ul> <p>(3) その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 建設副産物実態調査の報告。（県土整備局技術管理課宛） ・1件100万円以上の発注工事すべて対象。</li> <li>② 建設リサイクル法を遵守する。</li> </ul>

大項目		県営住宅の維持管理等に関する業務
中項目	小項目	業務マニュアル
維持修繕業務	緊急修繕	<p>(1) 維持管理</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 緊急修繕は県から指示された予算の範囲で行う。</li> <li>② 日常生活に直結した住宅専用部分・共用部分の不具合への緊急修繕対応を行う。</li> <li>③ 「県営住宅の修繕等費用負担区分についての取扱基準」により緊急性の判断、受付、発注を行う。</li> <li>④ 受付時に修繕日程や修繕部位の説明を行い、決定する。(内容により上下階住宅との調整が必要)</li> <li>⑤ 受付内容により現地の状況を確認した上で判断する。</li> <li>⑥ 入居者負担部分の申込は、その旨説明し、申込者の希望がある時は、専門業者を紹介する。</li> </ol> <p>(2) 工事執行</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 50万円未満の緊急修繕は、公平性に配慮の上、原則県内の中小専門業者に発注する。</li> <li>② 50万円以上の工事(火災の一次対応を除く)は、実施について県と協議する。</li> <li>③ 火災の一時対応は、緊急を要するため、緊急対応の後県に報告し、本復旧は、県と協議する。</li> <li>④ 修繕完了後の確認を行う。</li> <li>⑤ 全面取替等行ったものは、瑕疵保証期間を設ける。</li> <li>⑥ 月毎に執行状況を整理し、県と調整を行う。</li> <li>⑦ 団地別に執行状況を整理し、年度末に県に報告する。</li> <li>⑧ 営業時間外の緊急修繕については、入居者に対し連絡先(緊急連絡センター等)を周知し、24時間、365日緊急時に対応できる体制をつくり、対応するものとする。</li> </ol>
	計画修繕	<p>(1) 維持管理</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 計画修繕は県から指示された予算の範囲で行う。</li> <li>② 計画的な修繕周期に従「健康団地推進計画」に基づいた適切な修繕を行う。</li> </ol> <p>③ 主な内容は、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 危険防止・安全対策(外壁塗装等)</li> <li>イ 高齢者対策(階段ノンスリップ取替等)</li> <li>ウ 屋上防水</li> <li>エ 鉄部塗装(非常階段等)</li> <li>オ 事故防止(玄関錠取替等)</li> <li>カ 漏水防止(屋内外排水管改修、屋内外給水管改修等)</li> <li>キ 漏電防止(屋内配線器具改修等)</li> <li>ク ガス漏れ防止(屋内外ガス管改修等)</li> <li>ケ 建具改修(サッシ改修、玄関扉改修、航空機防音工事等)</li> </ul> <p>④ 次年度以降に工事の必要な箇所については、別に指定するまでに、予算を要望する箇所・工事内容等を取りまとめ、県に提出する。</p>

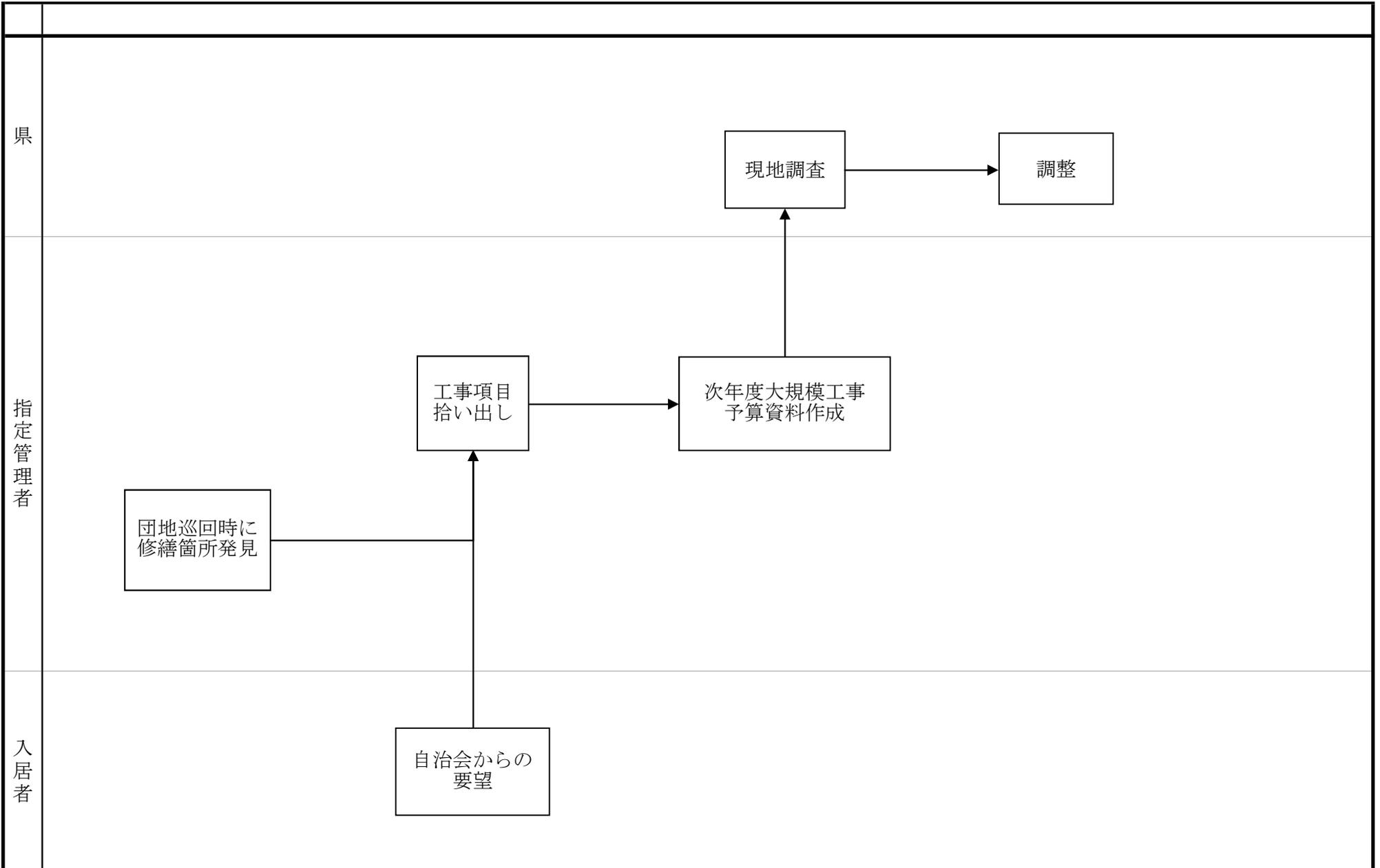
大項目		県営住宅の維持管理等に関する業務
中項目	小項目	業務マニュアル
維持修繕業務	計画修繕	<p>(2) 工事執行</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 工事实施にさきがけ当該団地自治会、工事対象入居者、近隣住民に十分な事前説明を行い理解を得る。</li> <li>② 工事の年間執行計画を作成し、計画に基づき実施する。</li> <li>③ 設計は県の指示する仕様書に基づき設計する。</li> <li>④ 発注契約後は月単位に内容を県に報告する。</li> <li>⑤ 設計変更・発注時の内容に施工上変化のあった場合は、その工事の工期内に実施内容に応じた設計変更を行う。</li> <li>⑥ 工事監理は、工事毎に担当者を定め、県に報告する。</li> <li>⑦ 工事完了検査は工事監理とは別の担当者を定め、別に定める検査仕様書に基づき実施する。</li> <li>⑧ 工事瑕疵は工事種別ごとに整理し、保証期間を県に報告する。</li> <li>⑨ 工事瑕疵に対しては誠意を持って対応する。</li> <li>⑩ 各工事施工者への工事代金の支払は建設業法に定める範囲とするが、県からの修繕費の支払は月毎とする。</li> <li>⑪ 修繕実施により住宅等の財産に増減が生じた場合は、関係図書を添え県に提出する。</li> </ul>
	空家修繕	<p>(1) 維持管理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 空家修繕は県から指示された予算の範囲で行う。</li> <li>② 修繕は「県営住宅入居者の明渡し時修繕事務処理要領」による。</li> <li>③ 入居決定又は入居予定の住宅の修繕を実施する。</li> </ul> <p>(2) 工事執行</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 修繕実施に先立ち該当住宅を調査し修繕内容を決定、発注する。</li> <li>② 修繕内容を施工業者に指示する。</li> <li>③ 修繕完了後、完成検査を実施する。</li> </ul>
	建替修繕	<p>(1) 維持管理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 建替修繕は、県から指示された予算の範囲で行う。</li> <li>② 修繕は、「建替等修繕業務処理基準」による。</li> <li>③ 建替事業等に係る仮住宅、住替住宅等の修繕を実施する。</li> </ul> <p>(2) 工事執行</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 修繕実施に先立ち、県とともに該当住宅を調査し修繕内容を決定、発注する。</li> <li>② 修繕内容を施工業者に指示する。</li> <li>③ 修繕完了後、県とともに完成検査を実施する。</li> <li>④ 月毎に、執行状況を整理し、県に報告する。</li> </ul>

大項目		県営住宅の維持管理等に関する業務
中項目	小項目	業務マニュアル
維持修繕業務	団地整備	<p>(1) 維持管理</p> <p>① 団地整備は県から指示された予算の範囲で行う。</p> <p>② 県営住宅団地を取り巻く環境の変化に基づき実施する修繕であり、団地環境を良好にするために整備を実施する。</p> <p>③ 「神奈川県県営住宅団地パトロール実施要項」に基づきパトロールを行う。</p> <p>④ 県・住民等からの情報・苦情・要望が寄せられたときは、速やかに現地を調査する。</p> <p>⑤ 主な内容は次のとおり。</p> <p>ア 路面整備工事（生活上支障のある路面の補修、平板ブロックの不陸補正の工事）</p> <p>イ 公園整備事業（団地敷地内の公園、プレイロットの遊具・ベンチ等の補修）</p> <p>ウ 集会所及び自転車置場整備工事（損傷の著しいものの改修、鉄部の塗装）</p> <p>エ 外柵整備工事（破損外柵の補修、取り替え）</p> <p>オ 樹木剪定工事（低中木については入居者負担としているため、高木について実施）</p> <p>カ 法面整備工事（草刈については、入居者の負担としているため、外柵の外側や傾斜地等の草刈りについて実施）</p> <p>キ 外灯整備工事（入居者の安全のため、新設、鉄部の塗装、倒壊や脱落の恐れがあるものについての取替え）</p> <p>ク 移管整備工事（道路、公園等の移管に伴う小規模な工事、測量等）</p> <p>ケ その他の工事（住環境の向上にかかる屋外環境整備工事）</p> <p>⑥ 次年度以降に予算を超えるような大規模工事の必要な箇所については、別に指定する日までに、予算を要望する箇所・工事内容等を取りまとめ、県に提出する。</p> <p>(2) 工事執行</p> <p>① 各団地の屋外環境整備状況と公平性に配慮しながら年間執行計画を作成し、計画に基づき実施する。</p> <p>② 執行計画にあたっては団地自治会要望、近隣苦情についても反映する。</p> <p>③ 工事实施にさきがけ当該団地自治会、近隣住民に十分な事前説明を行い理解を得る。</p> <p>④ 工事毎に担当者を定め、県に報告する。</p> <p>⑤ 50万円以上の工事の実施については県と協議する。</p> <p>⑥ 工事完了後の確認を行う。</p> <p>⑦ 工事瑕疵のあるものについて整備した場合は、保証期間を県に報告する。</p> <p>⑧ 工事瑕疵に対しては誠意を持って対応する。</p> <p>⑨ 月毎に執行状況を整理し、県と調整を行う。</p> <p>⑩ 団地別に各工事の執行状況を整理し、別に指定する日までに、県に報告する。</p> <p>⑪ 近隣住民や団地自治会等から急を要する要望・苦情があった場合は、必要に応じて現地の状況を確認し、県と協議して緊急性があると判断できるものについては、予算の状況を踏まえて実施する。</p>

大項目		県営住宅の維持管理等に関する業務
中項目	小項目	業務マニュアル
維持修繕業務	県有地管理業務	<p>空地、法地、植栽、移管予定の公園、道路等の県有地及びそれらに付随する施設について、常に良好な状態に維持管理を行う。</p> <p>(1) 維持管理</p> <p>① 「神奈川県県営住宅団地パトロール実施要項」に基づきパトロールを行う。</p> <p>② 県・住民等からの情報・苦情・要望が寄せられたときは、速やかに現地を調査する。</p> <p>③ 現地調査を行った箇所は、県へ直ちに報告をする。</p> <p>(2) 工事執行</p> <p>① 緊急工事</p> <p>ア 人命・交通等に支障がある箇所は、バリケード、コーン等により危険回避措置を行い、早急に対応を行う。</p> <p>イ 事後に通常工事と同様な手続きを行う。</p> <p>② 通常工事</p> <p>ア 草刈り</p> <p>年度当初に、団地箇所を記載した年間計画表を住宅営繕事務所に協議し承認を受け執行する。団地パトロールの結果や住民等の要望、県からの現地確認指示等を踏まえ県と協議し、発注に際しては県の指示に基づき行う。</p> <p>イ その他工事等</p> <p>維持管理上必要となる工事等については、団地名・位置図・計画図・写真及び見積書を添付し県と協議を行い執行すること。</p> <p>③ 共通事項</p> <p>ア 工事等の完成後速やかに、指定管理者において完成確認を行い、完成確認調書等の記録を保管する。</p> <p>イ 工事の実施及び支払（予定を含む）について月毎に執行管理を行い、月末で翌月に団地名、箇所、工種、数量、金額等を報告し、追加工事の協議の資料とする。</p>

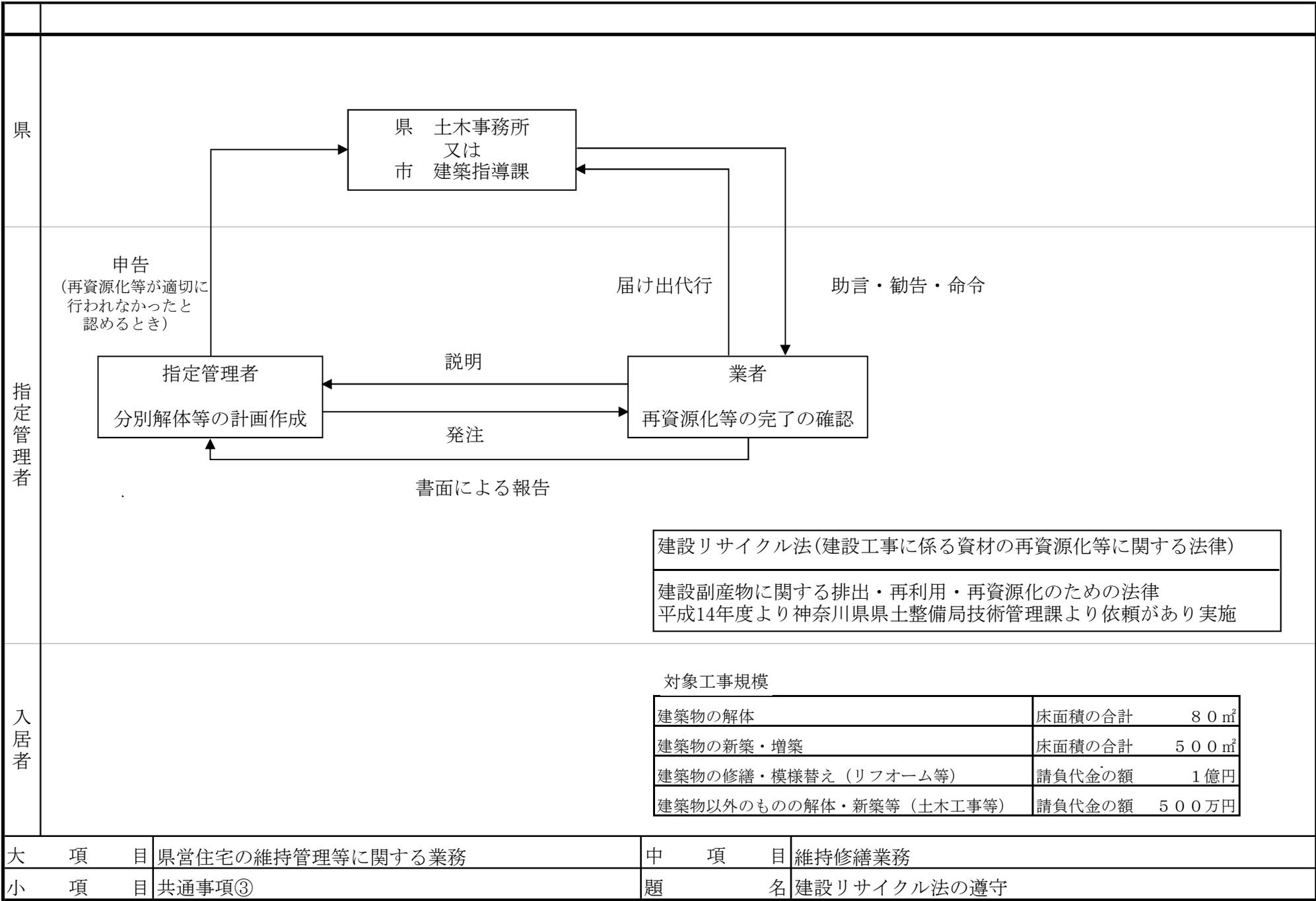
大項目		県営住宅の維持管理等に関する業務
中項目	小項目	業務マニュアル
維持修繕業務	特定修繕	<p>(1) 維持管理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 特定修繕は県から指示された予算の範囲で行う。</li> <li>② 障害者や高齢者等が日常生活を少しでも容易にする住みよい住環境の整備を目的に実施する。</li> <li>③ 「障害者等に対する住宅等設備改良事業実施要領」に基づく。</li> <li>④ 住宅用火災警報器の更新、航空機防音工事の設計を行う。</li> </ul> <p>(2) 工事執行</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 困窮度、予算の状況等を踏まえ、受付、発注する。</li> <li>② 受付時、要望の内容を確認し、現地調査するなどして、工事項目を決定する。</li> <li>③ 50万円未満の特定修繕については公平性に配慮の上、原則県内の中小専門業者に発注する。</li> <li>④ 50万円以上の工事は、実施について県と協議する。</li> <li>⑤ 修繕完了後の確認を行う。</li> <li>⑥ 瑕疵保証期間は1年間とする。</li> <li>⑦ 月毎に執行状況を整理し、県と調整を行う。</li> <li>⑧ 団地別に執行状況を整理し、年度末に県に報告する。</li> </ul>

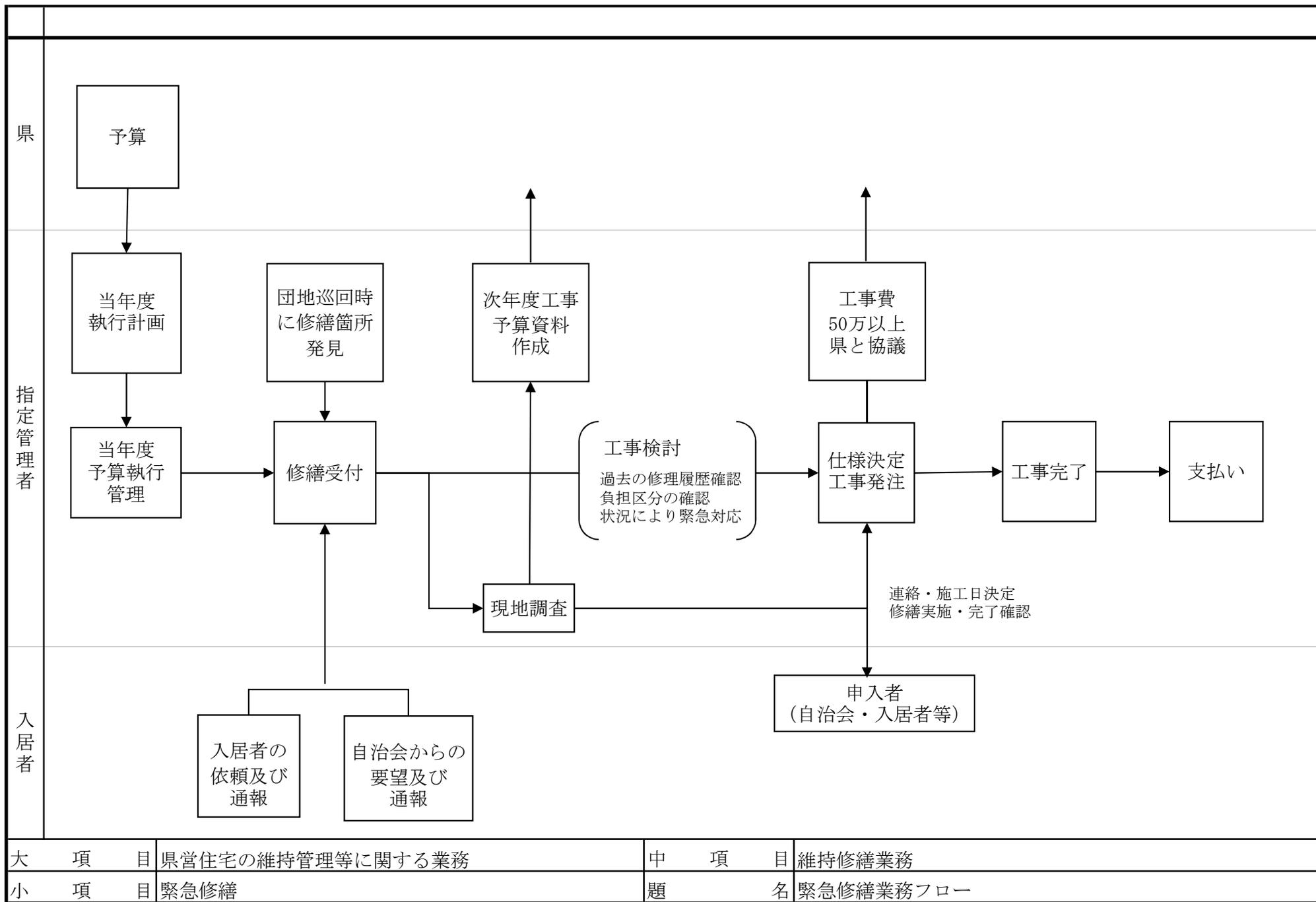
大項目		県営住宅の維持管理等に関する業務
中項目	小項目	業務マニュアル
維持修繕業務	駐車場維持修繕	<p>(1) 維持管理</p> <p>① 駐車場に関する維持修繕の予算は、駐車場管理区画数等によって各地域に割り当てられた予算の範囲内にて行う。</p> <p>② 主な内容は次のとおり。  ア 名札取替及び名札架台整備 イ 区画封鎖 ウ 区画封鎖解除 エ 白線引き オ 文字書き  カ 樹木選定 キ 駐車場照明電気代 ク その他小破修繕</p> <p>③ 団地自治会から駐車場の新設・増設の要望があった場合、「県営住宅駐車場の設置及び管理に関する要綱」に基づき、駐車場整備が可能か検討し、必要に応じて団地自治会から要望書を提出させ、県に報告する。  また、団地内で整備可能な箇所を検討し、団地自治会に対して駐車場設置の折衝を行う。  駐車場整備の設置要件は次のとおり。  ア 団地入居者の総意として駐車場の設置要望があること。  イ 団地内生活上安全な位置に用地確保が出来ること。  ウ 団地内施設（立木を含む）の管理に支障が生じないこと。  エ 原則として、1箇所につき最低5台以上の保管が可能なこと。  オ 県の予算の範囲内であること。</p> <p>(2) 工事執行</p> <p>① 駐車場維持修繕費の執行は下記の通り。  ア 各駐車場の状況と公平性に配慮しながら年間執行計画を作成し、計画に基づき実施する。  イ 執行計画にあたっては、団地自治会要望について可能な限り反映させる。  ウ 50万円以上の工事は、実施について県と協議する。  エ 工事実施前に当該団地自治会に説明が必要な工事をする場合は、十分事前説明を行い理解を得る。  オ 工事完了後の確認を行う。  カ 工事瑕疵のあるものについて整備した場合は、保証期間を県に報告をする。  キ 工事瑕疵に対しては誠意を持って対応する。  ク 照明電気代の支払については、電力会社からの請求に基づき随時支払を行う。  ケ 月毎に執行状況を整理し、県と調整を行う。  コ 駐車場別に各工事の執行状況を整理し、年度末に県に報告する。  サ 近隣住民や団地自治会等から急を要する要望・苦情があった場合は、現地の状況を確認し、県と協議して緊急性があると判断できるものについては、予算の状況を踏まえて実施する。  シ 次年度以降に配分予算を超えるような大規模工事の必要な箇所については、別に指定する日までに予算を要望する箇所・工事内容等を取りまとめ、県に提出する。</p>

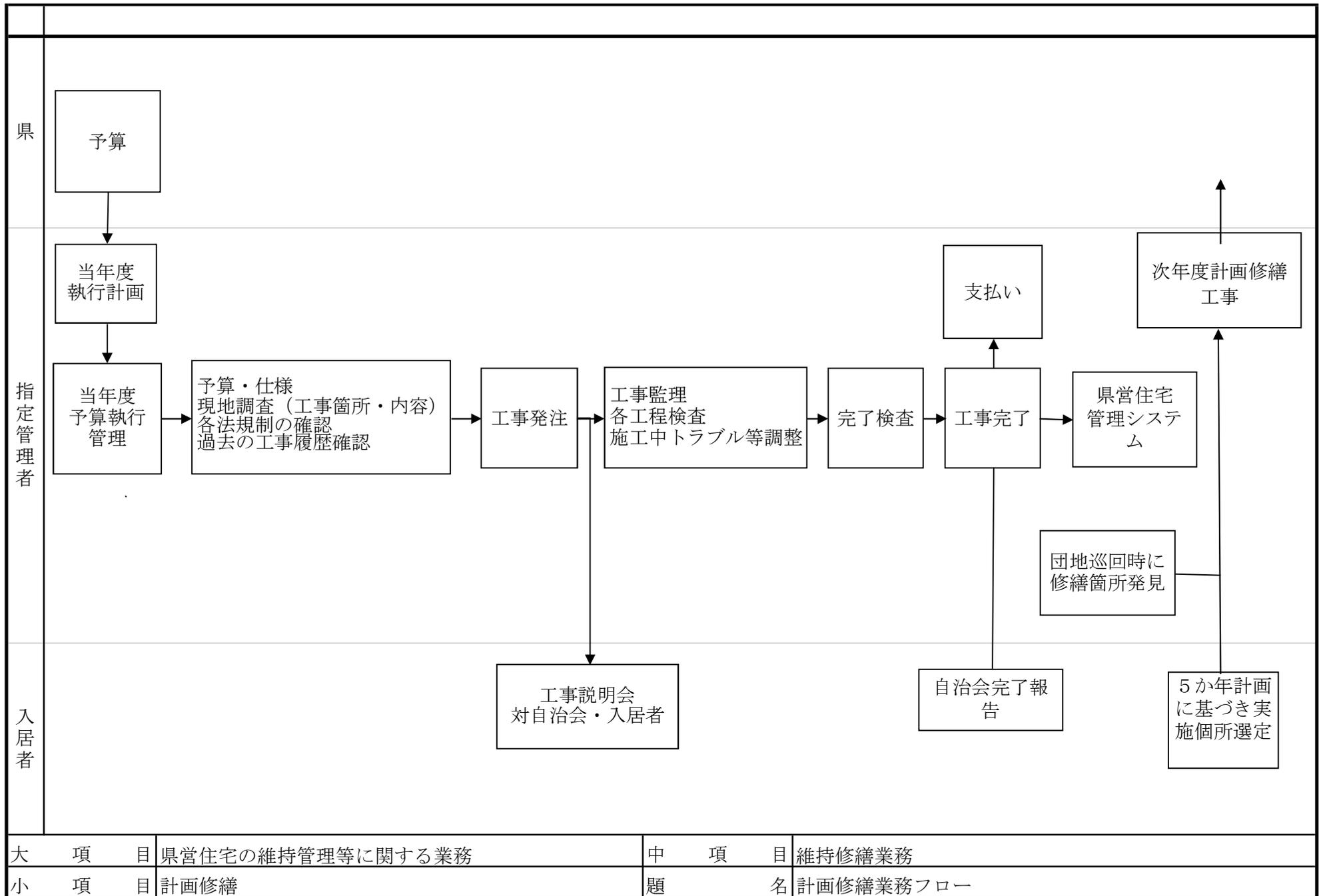


大項目	県営住宅の維持管理等に関する業務	中項目	維持修繕業務
小項目	共通事項①	題名	次年度工事予算作成に伴う現地調査

県	<div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">県土整備局 技術管理課</div>   <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 20%;">依頼・指示</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 20%;">工事発注</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 20%;">工事完了</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 20%;">取りまとめ ・報告</div> </div>   <div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">県土整備局 技術管理課</div> </div> </div>		
	指定管理者	<p style="text-align: center;">平成12年度より、神奈川県県土整備局技術管理課より依頼があり実施 100万円以上の発注工事全てについて、年2回依頼元に報告</p>	
入居者			
大項目	県営住宅の維持管理等に関する業務	中項目	維持修繕業務
小項目	共通事項②	題名	建設副産物実態調査の報告



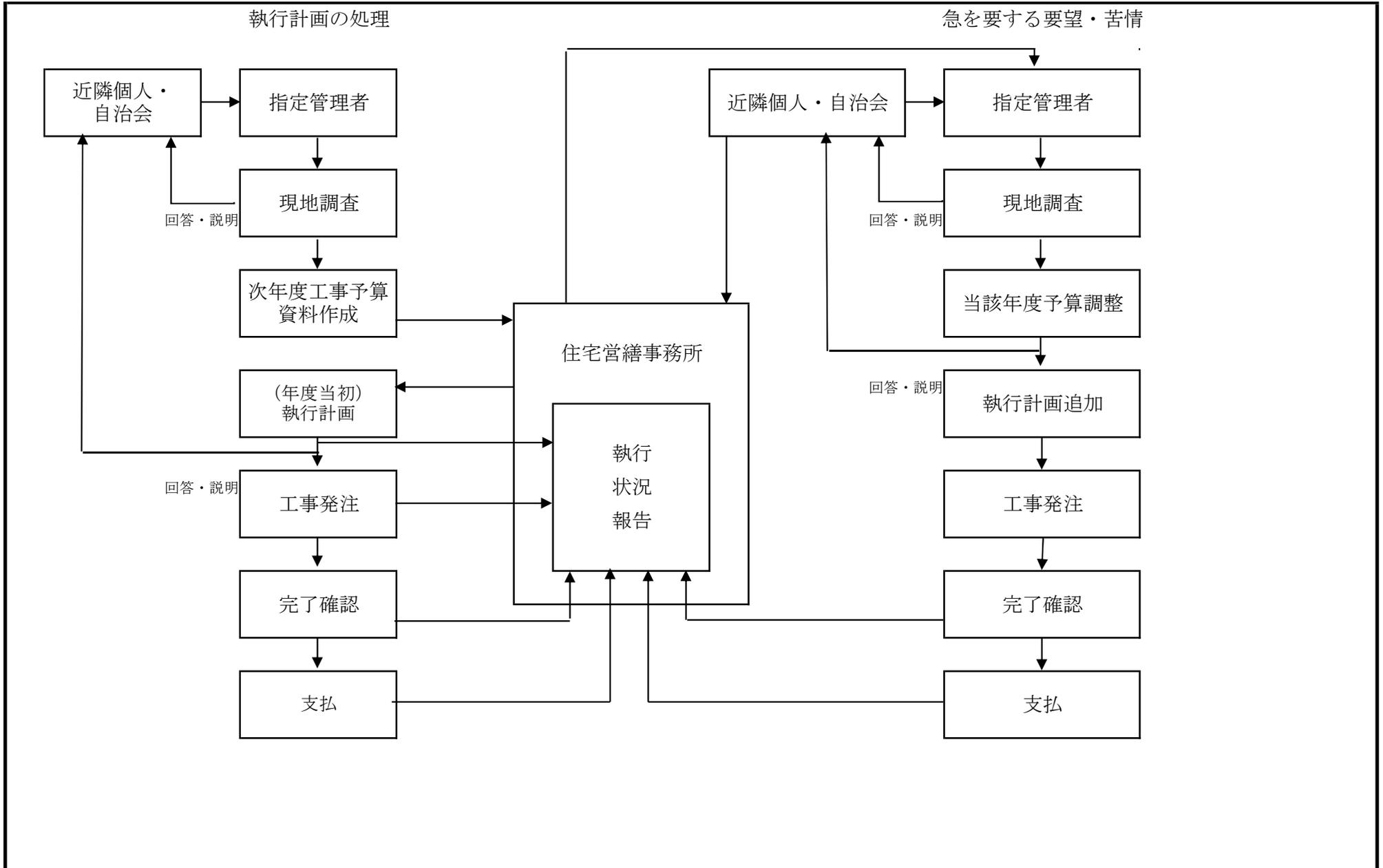




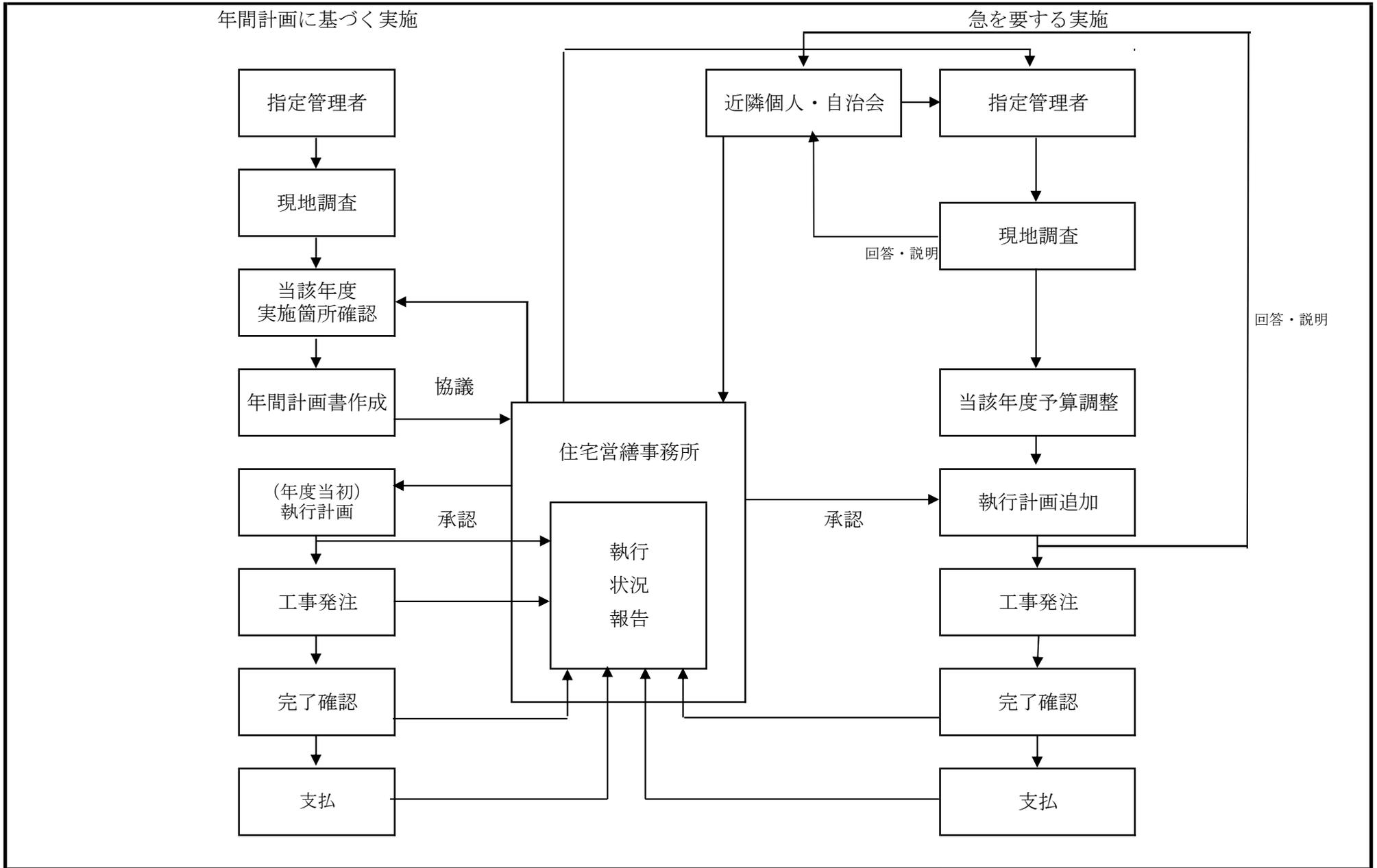


## 空家修繕点検項目

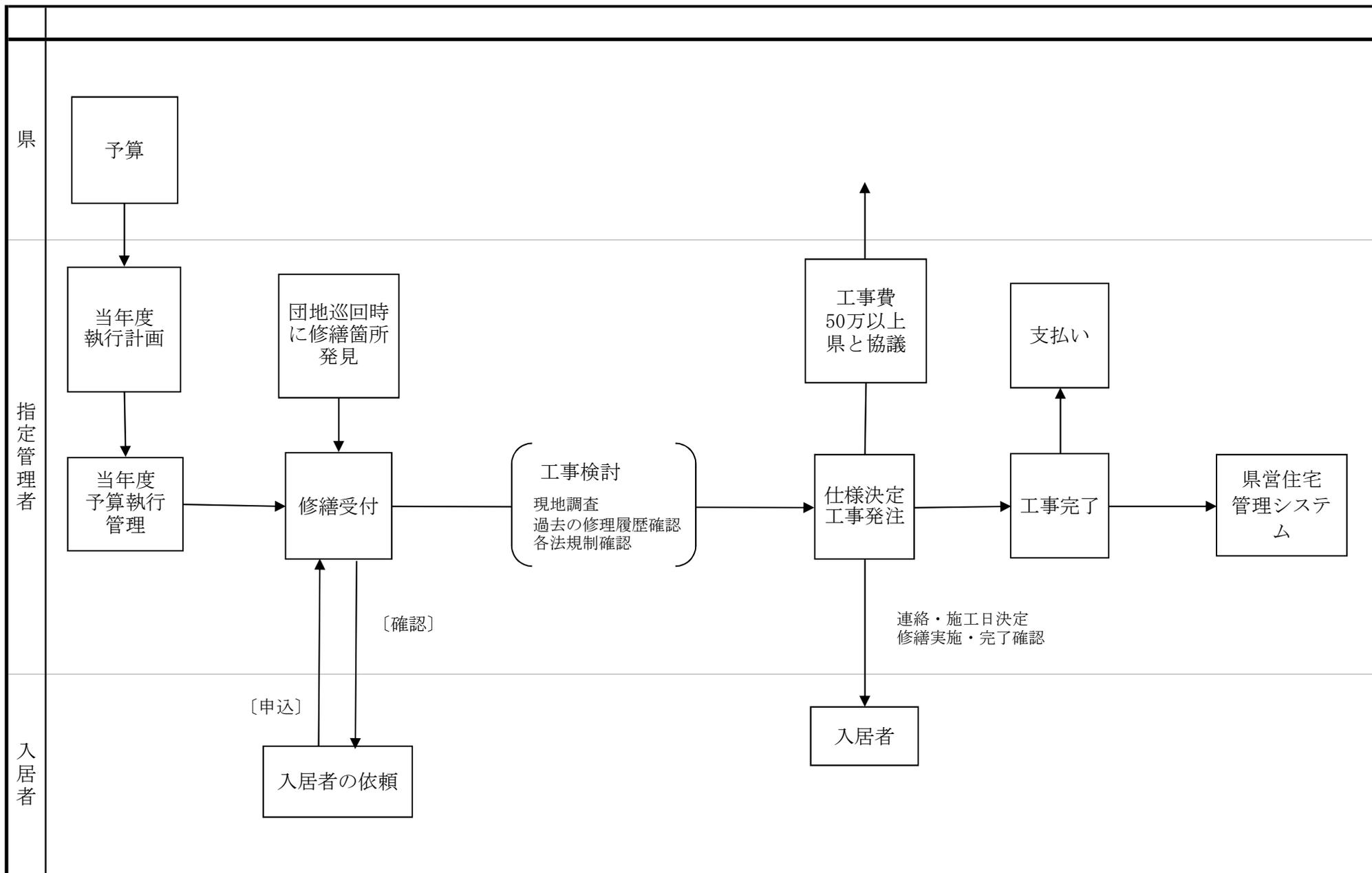
修繕種類	項目	内容	
退去時確認	退去者	畳	全室取り替えられているか確認する
		襖	全室張替えられているか確認する
		鍵	返却されているか確認する(5つ)
		室内	清掃状況(残材はないか)
		県設置のもの	県が設置した風呂釜・給湯器等の状況
		造作物	居住者が模様替えした造作物の撤去状況
		その他	室内の破損状況など
	指定管理者窓養生	畳の日焼けを防ぐため、養生紙を貼る	
空家修繕	壁	塗装	状況を確認して、修繕範囲を決定
		クロス塗装	状況を確認して、修繕範囲を決定
		クロス	状況を確認して、修繕範囲を決定
		クリーニング	状況を確認して、実施の有無を決定
	天井	塗装	状況を確認して、修繕範囲を決定
		クロス塗装	状況を確認して、修繕範囲を決定
		クロス	状況を確認して、修繕範囲を決定
		クリーニング	状況を確認して、実施の有無を決定
	木工	床	状況を確認して、修繕範囲を決定
		流し台	状況を確認して、修繕範囲を決定(前面・側面・内部・扉内側・引出底板等)
		木製建具	状況を確認して、修繕範囲を決定
		造作物	状況を確認して、修繕範囲を決定(スタイロベニヤ張替など)
		物置扉	状況を確認して、修繕範囲を決定
		その他	
	ガラス		状況を確認して、修繕範囲を決定
	鍵	玄関錠	状況を確認して鍵取替(ローテーションあるいは本体取替)
	鋼製建具	クレセント	状況を確認して、修繕範囲を決定(サッシ戸車取替など)
		玄関扉	状況を確認して、修繕範囲を決定
		その他	
	電気	照明器具	状況を確認して、修繕範囲を決定
		スイッチ・コンセント等	状況を確認して、修繕範囲を決定
		その他	
	衛生器具	便所	状況を確認して、修繕範囲を決定(便座蓋付、取替・ロータンクボールタップ取替等)
		洗面台	状況を確認して、修繕範囲を決定(自在水栓取替等)
		水栓等	状況を確認して、修繕範囲を決定
		ガス設備	状況を確認して、修繕範囲を決定
		その他	
その他			
大	項	目	県営住宅等の維持管理等に関する業務
中	項	目	維持修繕業務
小	項	目	空家修繕
題		明	空家修繕点検項目



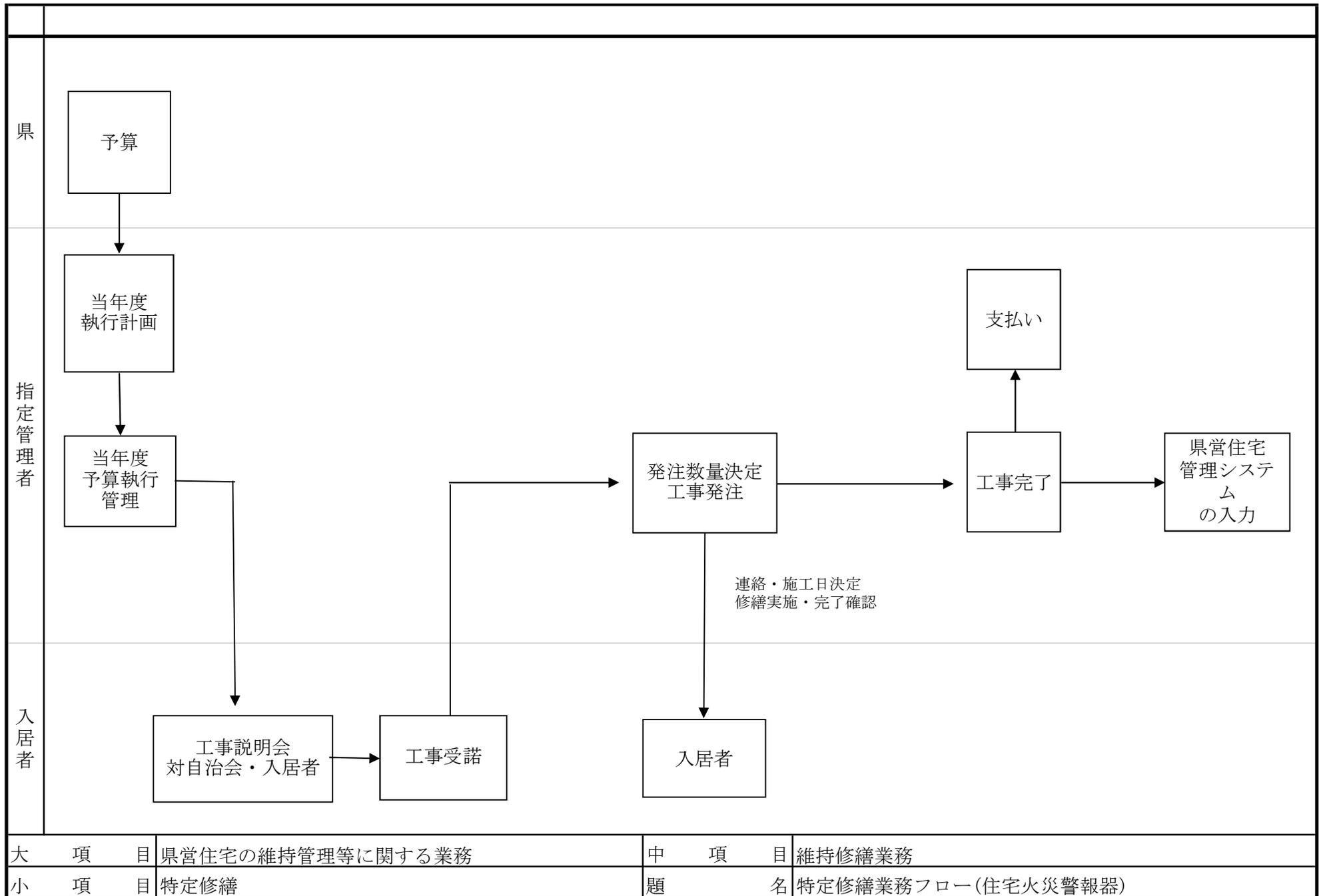
大項目	県営住宅等の維持管理に関する業務	中項目	維持修繕業務
小項目	団地整備	題名	団地整備費フロー



大項目	県営住宅等の維持管理に関する業務	中項目	維持修繕業務
小項目	県有地管理業務	題名	県有地管理業務フロー



大項目	県営住宅の維持管理等に関する業務	中項目	維持修繕業務
小項目	特定修繕	題名	特定修繕業務フロー



大 項 目 県営住宅の維持管理等に関する業務

中 項 目 維持修繕業務

小 項 目 特定修繕

題 名 特定修繕業務フロー(住宅火災警報器)



