

県営住宅維持管理修繕及び保守管理業務概要

(業務内容)

1 県営住宅の維持修繕業務に関すること。(令和7年度実績 … 2,241件)

対象となる業務は、設計価格が1,000万円未満の維持修繕業務とする。

(1) 業務概要

ア 一般修繕 (令和7年度実績 … 1,677件【内訳】村山901件、最上55件、置賜445件、庄内276件)

(ア) 住宅及び共同施設の基礎、土台、床、柱、屋根、階段等の構造上重要な部分の修繕

(イ) 給水、排水、電気、ガス施設等で構造上重要な部分の修繕

(ウ) 修繕グレードは原状回復レベルとする。

イ 退去修繕 (令和7年度実績 … 564件【内訳】村山403件、最上23件、置賜67件、庄内71件)

(ア) 退去に伴う通常の修繕。

(イ) 修繕グレードは原状回復レベルとする。

ウ 緊急修繕 (令和7年度実績 … 2件)

(ア) 火災・台風・地震等の際の緊急復旧修繕・点検等 (本復旧工事は除く。)

(2) 施工業者の選定方法

入札による施工業者の選定を基本とするが、詳細については協定書で定めるものとする。

(3) 修繕の対応と仕様について

協定書で定めるものとする。

(4) 入居者との費用負担区分

ア 日常の使用に係る修繕については入居者負担とする。

イ 入居者の負担内容

(ア) 障子及びふすまの張り替えに要する費用

(イ) ガラスのはめ替え、網戸の張替えに要する費用

(ウ) 畳の表替え又は裏返しに要する費用

(エ) 電球、反射がさ、台所照明器具及び換気扇の引き紐、流しの菊割れゴム等の消耗品の取り換え

(オ) 建具の修繕及び建具に付属するかぎ等金物類の修繕及び取り換えに要する費用

(カ) 床板等の消耗・汚損等による部分的な修繕に要する費用

(キ) 壁の汚損箇所の塗り替えに要する費用

(ク) 便所の臭気抜きの修繕及び取り替えに要する費用

(ケ) 流し、調理台、コンロ台、戸棚、物入れ、物入れの棚板、郵便箱等の部分的な修

繕に要する費用

- (コ) スイッチ、コンセント、ソケット、ローゼットの下のコード、換気扇、ヒューズ等の修繕及び取り替えに要する費用
- (サ) ガス栓の修繕及び取り替えに要する費用
- (シ) バランス釜及び給湯器の修理等に要する費用（入居者が設置したもの）
- (ス) その他前各号に類する修繕等に要する費用

維持修繕業務仕様

1 維持修繕業務の手順

(1) 修繕内容の確認等

- ア 修繕内容の確認のための現地調査を行う。
- イ 修繕工事の必要性及び負担区分の判定を行う。
- ウ 修繕内容が入居者負担となる場合は適切な説明と指示を行う。

(2) 維持修繕業務の実施

入札又は見積合わせを行うなど、適正な価格設定を行うこと。

(3) 台帳整理

修繕工事を実施した場合は、その都度修繕台帳（参考資料10－2）に内容を整理し保管すること。

なお、維持修繕業務を直営（外注によらず自社の職員が直接実施する方法）で行う場合においては、当該業務に従事する職員の労務費も修繕台帳及び支出伝票等を含んで整理すること。

(4) 県への報告

修繕の執行状況を、四半期ごとに「維持修繕報告書（書式は協定書で定める。）」に設計図書並びに執行状況を証明できる書類（入札又は見積もり調書、契約書、発注書、請求書、支払伝票等の中から協定書で定める。）の写しを添付して、所管の総合支庁に報告すること。

2 維持修繕執行状況の調査

県は、必要があると認める場合は、維持修繕執行状況について実地に調査を行うことがある。

2 県営住宅の保守点検業務に関すること。

(1) 業務概要

保守管理業務とは、以下の保守点検と管理委託をいう。

ア 保守点検

部材の損耗状況を常時把握し、居住者等に対する事故を未然に防止するとともに、点検結果を修繕計画に的確に反映するための点検業務をいう。

イ 管理委託

給水槽等の清掃、水質検査等、常時適正な状態に維持することや樹木の管理を行なう業務をいう。

(2) 業務名称

ア 給水施設清掃

イ 浄化槽水質検査

ウ エレベーター点検

エ 消防設備点検

オ 建築物定期点検

カ 非常用照明定期点検

キ 植栽維持管理

ク その他住宅施設点検（遊具等の点検を含む。）（上記ア～キ以外の一般的な団地内の点検）

※各業務の詳細な仕様は「保守管理業務仕様」による。

(3) 主な業務

ア 各種施設設備等の保守点検実施箇所の現地調査

イ 保守点検業務の実施

ウ 県への実績報告

エ その他必要と認めるもの

保守管理業務仕様

1 給水施設清掃（簡易専用水道法定検査、受水槽及び高置水槽の清掃）

（1）目的

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。

（2）根拠法令

簡易専用水道…水道法第34条の2第2項

受水槽及び高置水槽の清掃…水道法34条の2第1項及び同法施行規則第55条

（3）対象団地

団地名、棟名、詳細は「保守管理業務実施台帳」（参考資料10－3）による。

（4）業務内容

ア 法律に基づく簡易専用水道検査、受水槽及び高置水槽の清掃

イ 簡易専用水道、受水槽及び高置水槽の保守管理

2 浄化槽水質検査

（1）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。

（2）根拠法令

浄化槽法第11条

（3）対象団地

団地名、棟名、機器概要は「保守管理業務実施台帳」（参考資料10－3）による。

（4）業務内容

ア 法律に基づく浄化槽検査

イ 浄化槽の保守管理

3 エレベーター点検

（1）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を維持する。

（2）根拠法令

建築基準法第12条4項

（3）対象団地

団地名、棟名は「保守管理業務実施台帳」（参考資料10－3）による。

（4）業務内容

法定定期検査（年1回）

定期点検（月1回）

4 消防設備点検

（1）目的

防災設備を適正に維持する。

(2) 根拠法令

消防法第17条の3の3

(3) 対象団地

団地名、棟名、機器概要は「保守管理業務実施台帳」（参考資料10－3）による。

(4) 業務内容

ア 法律に基づく消防設備定期検査

外観点検（年2回）・機能点検（年2回）・総合点検（年1回（※他の点検と兼ねるため実質年2回））

※県営住宅に設置されている消防設備 … 自動火災報知設備、非常警報設備、避難器具、消火器、連結送水管、誘導標識、防火防排煙設備、屋外消火栓等

5 建築物定期点検

(1) 目的

建築物の劣化状況の点検を行う。

(2) 根拠法令

建築基準法第12条2項

(3) 対象団地

区域内のすべての団地

(4) 業務内容

建築基準法に基づく建築物の定期点検（3年以内に1回）

6 非常用照明設備定期点検

(1) 目的

非常用照明を適正に維持する。

(2) 根拠法令

建築基準法第12条4項

(3) 対象団地

団地名、棟名は「保守管理業務実施台帳」（参考資料10－3）による。

(4) 業務内容

建築基準法に基づく非常用照明設備の定期点検（1年以内に1回）

7 植栽維持管理

(1) 目的

快適な住環境を維持するため、植栽を維持管理する。

(2) 対象団地

区域内のすべての団地

(3) 業務内容

定期的な巡回、団地近隣住宅及び入居者からの要望等に対し、必要に応じて剪定、伐採、害虫駆除、雪囲い、倒木処理等の維持管理を行う。

8 その他住宅施設点検（遊具の点検を含む。）

（1）目的

建物及び共同施設を定期的に点検し異常等を早期に発見、安全で快適な住環境を提供する。

（2）対象団地

区域内のすべての団地

（3）業務内容

定期的（年4回以上）に巡回点検し、必要な修繕等の調査を行う。巡回点検は、「県営住宅等の施設巡回点検マニュアル」（参考資料10－4）により行う。

十日町アパートのテレビ受信障害防除施設（株式会社ダイバーシティメディアが提供するテレビ地上波放送を受信するために必要な設備の設置）2件の保守を行う。