

旭川市営住宅

修繕の手引



旭川市建築部市営住宅課

令和7年3月版

修繕事業者の皆様へ

この手引きは、市営住宅の修繕における修繕の種類、対象事業者、修繕の体系や業務の流れを示すほか、修繕の見積書徴取方法、退去修繕中に発生した追加修繕の取扱い及び不具合に対する対処方法などを定めることにより、円滑で公正な修繕の運用を図ることを目的として作成しました。

修繕事業者の皆様が修繕業務を行う際は、この手引きを参考にし、円滑かつ適切な修繕をしてくださるようお願いいたします。

—目次—

第1	修繕の種類，修繕の体系及び業務の流れ	P 3
1	修繕の種類	
2	修繕の体系及び業務の流れ	
第2	対象事業者及び登録の届出等	P 4
1	対象事業者	
2	一般修繕希望届出書	
3	退去修繕希望届出書	
4	退去修繕希望事業者の届出事項の変更等	
5	退去修繕希望事業者の届出の抹消	
第3	緊急修繕	P 5
1	休日，夜間などの緊急業務への対応	
第4	退去修繕（建築）	P 5
1	見積合せ参加者の選定と組合せ等	
2	見積合せ参加者の選定変更	
3	協議及び追加の修繕	
4	完了報告及び完了検査	
5	修繕完了後の不具合	
6	退去修繕（畳）との連携	
7	その他必要事項	
第5	退去修繕（畳）	P 7
1	見積合せ参加者の選定と組合せ，選定変更等	
2	退去修繕（畳）の運用	
3	完了報告及び完了検査	
4	退去修繕（建築）との連携	
第6	計画修繕	P 7
1	主な修繕内容	
2	他の修繕との連携	
第7	様式	P 8
様式第1号	旭川市営住宅一般修繕希望事業者届出書	
様式第2号	経営概要書 ※ 様式第1号の添付書類	
様式第2号別紙	旭川市営住宅一般修繕希望事業者届出者 受注希望業種届出	
様式第3号	旭川市営住宅退去修繕希望事業者届出書	
様式第4号	旭川市営住宅退去修繕希望事業者届出変更・抹消・廃止届	
様式第5号	辞退届	
様式第6号	修繕完了報告書	

第1 修繕の種類、修繕の体系及び業務の流れ

1 修繕の種類

市営住宅に関する修繕は、次の4種類に分けられます。これらを総称して「一般修繕」と呼びます。

(1) 緊急修繕

市営住宅の住戸内及び共用部等の修繕で、入居者の生活に支障を来すおそれがあるなどの理由により、急を要する修繕

(2) 退去修繕（建築）

市営住宅の入居者が退去した後に行う住戸内の建築修繕で、建築設備の修繕を含み、畳の修繕を除く。

(3) 退去修繕（畳）

市営住宅の入居者が退去した後に行う畳の修繕

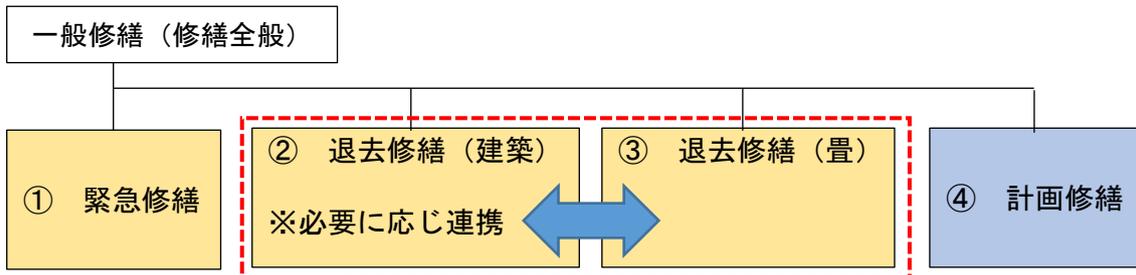
(4) 計画修繕

市営住宅について市が計画的に行う修繕で、緊急修繕及び退去修繕以外の修繕

2 修繕の体系及び業務の流れ

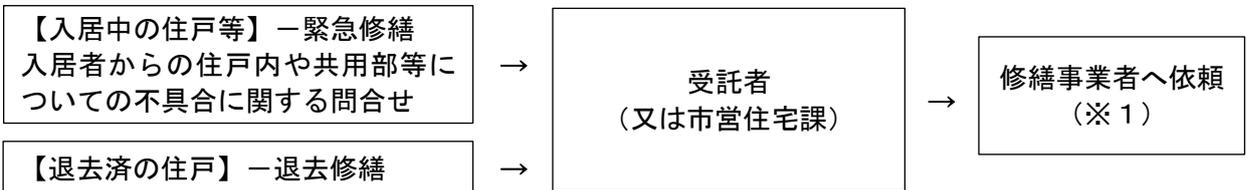
(1) 一般修繕の体系は、次図のとおりです。①から④の各修繕に対し、市営住宅管理業務の受託者（以下「受託者」という。（※））又は市営住宅課が各物件ごとに発注を行います。

※ 市から市営住宅の退去立会、修繕受付、修繕発注及び入居者募集受付などの委託業務を受注している者で、緊急修繕及び退去修繕に係ることが業務に含まれている。



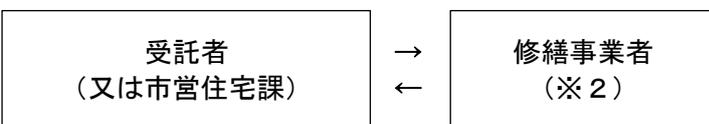
(2) 緊急修繕，退去修繕（建築）及び退去修繕（畳）

ア [修繕の依頼]



（※1）主に受託者からの依頼ですが、市から依頼することもあります。

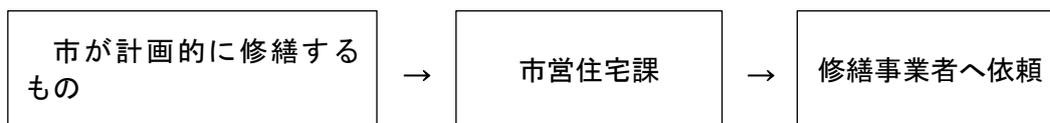
イ [修繕の協議，完了後の代金請求]



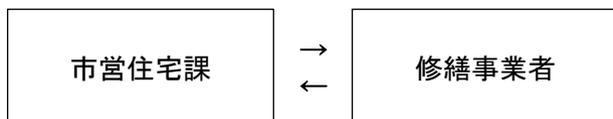
（※2）代金の請求先は、受託者です。

(3) 計画修繕

ア [修繕の依頼]



イ [修繕の協議, 完了後の代金請求]



第2 対象事業者及び登録の届出等

1 対象事業者

受託者及び市営住宅課は、旭川市営住宅一般修繕希望事業者届出書（以下「一般修繕希望届出書」という。）を提出している者（以下「一般修繕希望事業者」という。）に対し修繕を依頼します。

退去修繕（建築）及び退去修繕（畳）を希望する事業者（以下「退去修繕希望事業者」という。）は、一般修繕希望届出書に加え、旭川市営住宅退去修繕希望事業者届出書（以下「退去修繕希望届出書」という。）の提出が必要です。

2 一般修繕希望届出書

一般修繕の受注を希望する事業者は、市営住宅課へ旭川市営住宅一般修繕希望届出書（様式第5号）を提出してください。

一般修繕希望事業者は、旭川市建設工事等入札参加資格者、旭川市物品購入等入札参加資格者、旭川市給水工事指定店・旭川市排水工事指定店、小規模修繕契約希望者登録者のいずれかの資格を有している者とし、資格に合わせた修繕区分の受注が可能です。

なお、一般修繕希望事業者は、市営住宅課に対し3年に1度更新手続きが必要です。

3 退去修繕希望届出書

一般修繕希望事業者のうち退去修繕の受注を希望する事業者は、市営住宅課へ旭川市営住宅退去修繕希望事業者届出書（様式第1号）を提出してください。

一般修繕の新規参入業者が退去修繕を受注するために、市営住宅住戸内での修繕方法習得を目的として、一定期間住戸内での緊急修繕を受注する必要があります。

なお、退去修繕希望事業者は、市営住宅課に対し1年に1度届出が必要です。

対象事業者区分	修繕区分			
	緊急修繕	退去修繕（建築）	退去修繕（畳）	計画修繕
① 旭川市建設工事等入札参加資格者	○	○		○
② 旭川市物品購入等入札参加資格者	○		○	○
③ 旭川市給水工事指定店、 旭川市排水工事指定店	○			○
④ 小規模修繕契約希望者登録者	○	○	○	○

4 退去修繕希望事業者の届出事項の変更等

退去修繕希望事業者は、届出書に記載した事項に変更があるとき、届出を抹消したいとき、又は事業を廃止したときは、速やかに市営住宅課へ旭川市営住宅退去修繕希望事業者届出変更・抹消・廃止届（様式第2号）を提出してください。

5 退去修繕希望事業者の届出の抹消

市営住宅課は、退去修繕希望事業者が次のいずれかに該当するときは、届出を抹消することがあります。また、退去修繕希望事業者から届出の抹消又は廃止の届出があったときは、届出を抹消します。

- ア 第2-1の対象事業者の資格要件を満たさなくなったとき。
- イ 業務の履行内容が著しく不相当であったと認められるとき。
- ウ 業務の履行に当たり、公営住宅法、建築基準法、建設業法、旭川市営住宅条例、旭川市営住宅条例施行規則その他関係法令等に違反するなど、不正又は不誠実な行為があったと認められるとき。
- エ 登録業者が法人で、破産手続開始の決定を受けたとき。

第3 緊急修繕

1 休日、夜間などの緊急業務への対応

円滑な修繕が行われるようにするため、修繕依頼があったときは、可能な限り受注して下さるようお願いいたします。

第4 退去修繕（建築）

1 見積合せ参加者の選定と組合せ等

- (1) 市営住宅課又は受託者は、退去修繕（建築）及び退去修繕（畳）の見積合せの参加者を、退去修繕希望事業者の届出をしている者の中から選定します。
- (2) 市営住宅課又は受託者は、原則1年ごとに退去修繕（建築）及び退去修繕（畳）の業務に係る見積書徴取業者の組合せを作成します。ただし、年度途中で新規事業者が参入するとき又は退去修繕希望事業者の届出を抹消したときは、その時点で組合せ表を変更することがあります。
- (3) 見積合せにおいて、予定価格内で最低金額である者が2者以上いるときは、くじ引きにより受注者を決定します。
- (4) 退去修繕（建築）に関し急を要するなど特別な事情があるときは、(1)及び(2)のルールによらず、別途、退去修繕希望事業者に修繕を依頼して受注者を決定することがあります。
- (5) 受託者及び市営住宅課は、必要に応じて、退去修繕（建築）及び退去修繕（畳）の受注者に対し随時連携することを求めることがあります。
- (6) 見積書徴取業者は、受託者からの見積書提出の依頼に対し、やむを得ず辞退するときは、辞退届（様式第3号）を提出してください。

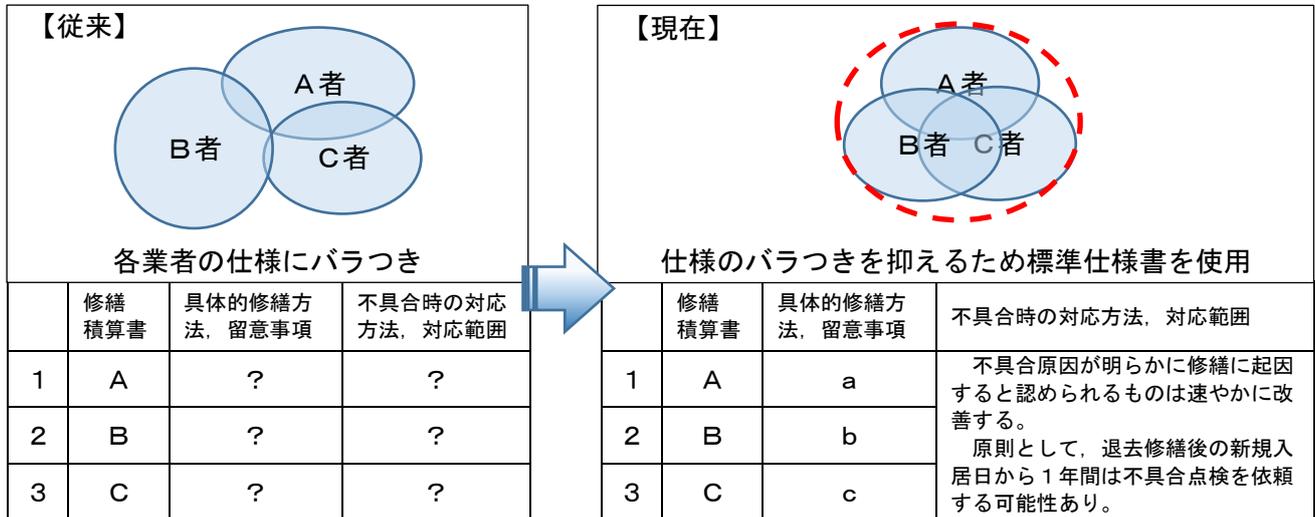
【一般修繕希望事業者】 (有効期間3年間) ※ 継続する場合は、3年ごとに届出が必要になる。	令和5年度	令和6年度	令和7年度
	有効期間3年間 ※ 緊急修繕を実施		
【退去修繕施工業者】 (有効期間1年間) ※ 継続する場合は、1年ごとに届出が必要になる。	令和5年度	令和6年度	令和7年度
	有効期間1年間	有効期間1年間	有効期間1年間

2 見積合せ参加者の選定変更

市営住宅課は、退去修繕希望事業者から届出の抹消若しくは廃止、又は新規に届出があったときは、見積書徴取業者の組合せから当該施工業者を除き、又は新規に加えて選定を行います。

3 協議及び追加の修繕

- (1) 修繕受注者は、退去修繕（建築）において、現地調査結果と受託者が発注した修繕項目との間に、不整合、不足等が生じているときは、随時、受託者と協議してください。
- (2) 追加修繕の必要性は、別に定める市営住宅退去修繕（建築）標準仕様書の別表を参考にして判断し、協議を行ってください。



- (3) 修繕受注者は、追加修繕を受注したときは、当初受注した退去修繕（建築）に併せて追加修繕を行ってください。

4 完了報告及び完了検査

- (1) 修繕受注者は、退去修繕（建築）を終えたときは、修繕完了報告書（様式第4号）に退去修繕写真一式を添付の上、遅滞なく書面で受託者に提出してください。
- (2) 受託者は、完了報告を受けた後、修繕受注者と日程調整を行い、修繕受注者が現地立会いの下、完了検査を行います。
- (3) 修繕受注者は、完了検査により受託者から不備、不足等があると指摘を受けたときは、当該事項について速やかに手直しを行ってください。
- (4) 修繕受注者は、完了検査により受託者が新たに発見した修繕すべき事項については、追加修繕の協議を経て、受託者が指示した期日までに追加修繕を完了させてください。
- (5) 受託者は、退去修繕（建築）が完了したと認めるときは、修繕受注者に対しその旨を伝えて修繕が完了となります。

5 修繕完了後の不具合

- (1) 受託者は、退去修繕（建築）を行った住戸に入居者が入居してから1年以内に、入居者から住戸に係る不具合の連絡があったときは、この修繕を行った修繕受注者に対し不具合の調査を依頼することができます。
- (2) 受託者は、修繕受注者が不具合の調査を行ったときは、調査の結果報告を求め不具合に係る協議を行います。
- (3) 協議の結果、不具合が退去修繕（建築）に起因しないと認められるときは、受託者は、修繕受注者に対し不具合解消に係る修繕を追加で依頼することができます。この場合の追加の修繕は、元の修繕の追加修繕として取り扱います。
また、不具合が退去修繕（建築）に起因すると認められるときは、受託者は、この修繕を行った修繕受注者の費用負担での手直しを求めることができます。

6 退去修繕（畳）との連携

受託者は、修繕受注者に対し、受託者が別途発注する退去修繕（畳）の修繕受注者と随時連携することを求めることがあります。

7 その他必要事項

その他、退去修繕（建築）を行う上で必要な事項については、市営住宅課が別に定めます。

第5 退去修繕（畳）

1 見積合せ参加者の選定と組合せ、選定変更等

第4-1（見積合せ参加者の選定と組合せ等）及び2（見積合せ参加者の選定変更）を参照してください。

2 退去修繕（畳）の運用

退去修繕（畳）を行う上で必要な事項については、市営住宅課が別に定めます。

3 完了報告及び完了検査

- (1) 修繕受注者は、退去修繕（畳）を終えたときは、修繕完了報告書（様式第4号）に退去修繕写真一式を添付の上、遅滞なく書面で受託者に提出してください。
- (2) 修繕受注者は、完了検査により受託者から不備、不足等があると指摘を受けたときは、当該事項について速やかに手直しを行ってください。
- (3) 受託者は、完了検査により退去修繕（畳）が完了したと認めるときは、修繕受注者に対しその旨を伝えて修繕が完了となります。

4 退去修繕（建築）との連携

受託者は、修繕受注者に対し、受託者が別途発注する退去修繕（建築）の修繕受注者と随時連携することを求めることがあります。

第6 計画修繕

1 主な修繕内容

計画修繕は、市営住宅課が計画的に発注する修繕で、主な内容は次のとおりです。

- (1) 計画的に行う修繕
- (2) 畳の取替修繕
- (3) 非常用照明のバッテリー交換、器具交換

なお、計画修繕における協議、追加の修繕、完了時の報告、修繕箇所の不具合への対応などの運用は、退去修繕（建築）に準じて行いますが、対応するのは市営住宅課です。

2 他の修繕との連携

退去修繕と緊急修繕の修繕住戸が重複するときは、適宜連携を図って円滑な修繕に努めてください。

第7 様式

届出等は、必要事項が漏れなく記載されていれば様式は自由ですが、参考に様式例を次ページ以降に掲載します。

※ 様式例のデータファイルは、旭川市のホームページからダウンロードできます。

トップページ右上のMENUから、次のとおり開いてください。

事業者向け> 都市計画・建設・空港> 住宅・建築> お知らせ> 市営住宅一般修繕希望事業者募集

様式第1号

年 月 日

(宛先) 旭川市長

住 所

商号又は
名 称

代 表 者
職 氏 名

旭川市営住宅一般修繕希望事業者届出書

旭川市市営住宅の一般修繕業務を受注したいので、次のとおり資料を添えて届け出ます。

添付資料

- 1 経営概要書（様式第2号）
- 2 市営住宅課一般修繕希望事業者届出者 受注希望業種届出（様式第2号別紙）
- 3 施工業者の資格要件を満たす、次のいずれかに該当する者であることを証する書類の写し
 - 旭川市建設工事等入札参加資格者
 - 旭川市物品購入等入札参加資格者
 - 旭川市給水工事指定店又は排水工事指定店
 - 旭川市小規模修繕契約希望者登録者

注 にレ印を記入してください。

様式第 2 号

経営概要書

商号又は名称			
代表者職・氏名			
住 所	〒 旭川市		電話 — FAX —
業 務 内 容			従業員数 名

担 当 者 氏 名		(資格等)
現 場 職 員 氏 名		(資格等)
代 理 人 氏 名		(資格等)

【緊急時の連絡体制】

	連絡先又は氏名	電話番号
1		
2		
3		
休日・祝日及び夜間の連絡方法		

修繕業務

資格 (建設業等の許可部門)	
受注可能な主要な 業務の種別	

旭川市建設工事等競争入札参加資格などの各種資格の名称
(写しを添付してください。)

- 旭川市建設工事等入札参加資格者
- 旭川市物品購入等入札参加資格者
- 旭川市給水工事指定店又は排水工事指定店
- 旭川市小規模修繕契約希望者登録者

注 にレ印を記入してください。

新規届出の場合、直近年度の4月1日現在での過去1年間の修繕業務実績を記入してください。

その他

様式第2号別紙

旭川市営住宅一般修繕希望事業者届出者 受注希望業種届出

一般修繕の見積提出や修繕受注に当たっては、次に掲げる希望業種を希望します。

住所
名称
代表者

令和 年 月 日現在

大分類 No.	希望業種	小分類 No.	具体的な修繕の内容(例)	希望区分 (○, △, ×)	見積提出や修繕発注時の 留意事項, 希望区分が△である場 合の留意事項
01	大工, 木製建具	1	大工工事		
		2	木製建具枠工事		
02	左官, 吹付工事	1	左官・モルタル工事		
		2	吹付工事(発泡ウレタン断熱材, 岩綿材)		
03	建具	1	建具(木製建具, AW, PW等)交換, サッシカバー工法, 建付け調整, 戸車 交換, ドアチェック交換・調整		
		2	カーテンウォール, シャッター		
		3	襖(襖新設, 襖紙貼替え, 框補修)		
04	電気	1	屋外引込線, 屋内配線		
		2	照明設備工事, 照明器具(屋内)		
		3	照明設備工事, 照明器具(屋外)		
05	板金	1	建築板金工事, 屋根板金葺替え, 板金 カバー工法		
		2	板金加工(ステンレスライニング等)		
06	塗装	1	塗装工事, タッチアップ補修		
07	内装	1	壁・天井材張替え		
		2	畳(取替え, 表替え, 畳の不陸調整, 畳材の部分補修)		
08	外装	1	軒天井材張替え		
		2	壁外装材張替え		
09	ガラス	1	ガラス交換		
10	とび・土工・ 型枠・ コンクリート	1	とび工事, 土工事, 型枠・コンクリート 工事		
11	石積等	1	石積工事, コンクリートブロック積 工事		
12	金属, 鉄骨	1	階段・玄関ポーチ段鼻ノンスリップ 金物交換, 再固定		
		2	階段室落下防止手摺交換, 再固定		

		3	バルコニー手摺交換		
		4	パラペット, バルコニー笠木交換		
		5	外部フード器具交換		
		6	鉄骨製のバルコニー, 螺旋階段, 庇等の修繕		
13	管工事 (機械設備)	1	給排水設備 (屋内)		
		2	給排水設備 (屋外) ※バルコニールー フドレンを含む		
		3	衛生設備		
		4	冷暖房設備 (FFスリーブ化修繕を 含む)		
		5	厨房設備		
		6	換気設備		
		7	ガス機器設備		
14	タイル, 石, れんが, ブロ ック	1	タイル, 石張替え		
		2	れんが積工事		
		3	コンクリートブロック積工事		
15	外構	1	アスファルト舗装工事, 舗装オーバ ーレイ, 路面ライン標示工事		
		2	コンクリート舗装工事		
		3	インターロッキング敷込み		
		4	縁石 (舗装止め) 新設, 修繕		
16	防水	1	シーリング工事		
		2	アスファルト防水工事		
		3	塗膜防水工事 (ウレタン, ウレタン複 合, FRP防水など)		
		4	ステンレス防水		
		5	防水モルタル施工		
		6	シート防水工事		
17	消防, 防災設 備 (機械設 備)	1	消防設備 (緊急通報システム含む), 防災設備		
18	電気通信設 備	1	電気通信設備, 電気通信機器, 放送機 器, データ通信設備		
19	遊具	1	児童遊園での遊具撤去新設, 既存遊 具の修繕		
20	外柵	1	フェンス・ネット, 門扉の撤去新設, 修繕		
21	什物, ユニッ ト, 家具工事	1	樹脂製手摺, 木製手摺		
		2	流し台, 洗面台, 吊戸棚		
		3	洗濯機パン (防水パン)		
		4	製作吊棚, 備え付け家具		
22	雑工事	1	鍵 (シリンダー錠, サムターン錠, 表 示錠, 空錠) 等の交換, スペアキーの 作成, ラッチ・デッドボルト, ストラ イクの調整など		

		2	南京錠受金具取付		
		3	ユニットバス工事（ユニットバス交換, 手摺交換, 折戸交換, 排水口カバー交換, ゴム栓・鎖交換）		
		4	集合煙突灰出口氷結解凍修繕		
		5	住戸内レジスター交換		
		6	バルコニー隔壁交換, 修繕		
		7	既存物置修繕（ヨド製物置や木製物置など）		
23	清掃・美装	1	一般清掃一式（内装材・什物, サッシガラス, 各種設備器具の拭き上げ）		
		2	排水管清掃（排水管洗浄材とトローラーによる配管清掃, 高圧洗浄など）		
24	特殊清掃	1	死亡退去時における, 特殊清掃一式（残物処理, 建材撤去, 撤去材の処分, 害虫駆除, 消臭等の一連の特殊清掃業務）		
25	（上記の） 複合業種	1	結露修繕（結露発生により損傷した建材や設備機器の復旧一式修繕。断熱, 気密, 防湿・防露, 内装, 設備等の一式修繕）		
		2	煙突ふさぎ修繕（眼鏡石を所定の方法で塞ぐ修繕）		
		3	漏水復旧修繕（給排水管の不具合による漏水で損傷した建材や設備機器の復旧一式修繕）		
		4	灯油漏洩後の内装材, 設備機器等の復旧修繕		
		5	外壁落下修繕（老朽化した外壁やバルコニーでモルタル材などが剥落した場合などに行う左官, 木, 外装, 金属, 防水等の一式修繕）		
26	その他		上記に掲げる業種以外のもの（あれば具体的に）		
		1	・		
		2	・		
		3	・		
		4	・		

		5	・		
		6	・		
		7	・		
		8	・		

※ 記載に当たっての注意事項

- 希望区分（○，△，×）は，見積提出や修繕受注が可能な業種は○，不可能な業種は×，条件次第である場合は△を記載してください。
- 見積提出や修繕発注時の留意事項は，依頼側に配慮してもらいたい事項，希望区分が△である場合の留意事項などを記載してください。
- 希望業種に変更が生じる場合は，変更を反映させた内容で，随時本届出を市に提出してください。

様式第3号

年 月 日

(宛先) 旭川市長

住 所

商号又は
名 称

代 表 者
職 氏 名

旭川市営住宅退去修繕希望事業者届出書

旭川市市営住宅の退去修繕業務を受注したいので、次のとおり資料を添えて届け出ます。

期間 令和 年 月 日から令和 年 月 日まで

添付資料

修繕実績概要書

修繕実績概要書

次のとおり、修繕実績があることを申告します。

	修繕名	履行期間	修繕金額
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

※ 必要に応じ施工写真等を添付すること。

年 月 日

(宛先)

辞退届

この度、退去修繕の見積書提出の依頼を受けましたが、辞退いたします。

修繕名 退去修繕（第〇回定募 〇月）
（対象物件シート番号）：（〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇）

住 所

商号又は
名 称

代 表 者
職 氏 名

※ 代表者職氏名欄の押印は省略できます。その場合には必ず以下を記載してください。

	氏名	連絡先（部署名，電話番号）
本件の責任者		
本件の担当者		

様式第6号

年 月 日

(宛先)

修繕完了報告書

次の退去修繕を完了したので、報告いたします。

修繕名

号室退去修繕

[添付資料] 退去修繕写真一式（着工前，修繕中，完成）

住 所

商号又は
名 称

代 表 者
職 氏 名