

旭川市営住宅 修繕の手引



旭川市建築部市営住宅課

令和4年10月版

修繕事業者の皆様へ

この手引は、市営住宅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、不具合に対する対処方法など必要事項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作成しました。

修繕事業者におかれましては、修繕業務を行う場合はこの手引を参考にし、円滑な修繕をしていただきますようお願いいたします。

目次

第 1	修繕の種類, 対象事業者, 修繕の体系及び業務の流れ	P 3
1	修繕の種類	
2	対象事業者	
3	修繕の体系及び業務の流れ	
第 2	緊急修繕	P 5
1	休日, 夜間などの緊急業務への対応	
2	退去修繕との関連性	
第 3	退去修繕 (建築)	P 6
1	旭川市営住宅退去修繕希望事業者としての届出	
2	届出事項の変更等	
3	届出の抹消	
4	見積合せ組合せの選定	
5	見積書徴取業者の選定等	
6	見積合せ組合せの選定変更	
7	協議及び追加の修繕	
8	完了報告及び完了検査	
9	修繕箇所の不具合	
10	その他必要事項	
第 4	退去修繕 (畳)	P 9
1	畳修繕の運用	
2	退去修繕 (建築) との連携	
第 5	計画修繕	P 9
1	主な修繕内容	
2	他の修繕との連携	
第 6	様式 (様式は自由ですが, 参考として掲載します。)	P 9
1	様式第 1 号	
2	様式第 2 号	
3	様式第 3 号	
4	様式第 4 号	
5	様式第 5 号	
6	様式第 6 号	

第1 修繕の種類, 対象事業者, 修繕の体系及び業務の流れ

1 修繕の種類

市営住宅課が依頼する修繕は、主に次の4つの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
市営住宅において、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）
市営住宅において、入居者が退去した後に行う住戸内の建築修繕。ただし、建築設備に係る修繕を含み、畳に係る修繕を除く。
- (3) 退去修繕（畳）
市営住宅において、入居者が退去した後に行う畳に係る修繕
- (4) 計画修繕
市営住宅において、市が計画的に行う緊急修繕及び退去修繕以外の修繕

2 対象事業者

市営住宅課が修繕を依頼する事業者は、一般修繕希望事業者の届出書を提出している次表の①～④に該当する者を対象とし、対象事業者は○の付いた修繕区分の受注が可能です。

市営住宅課への一般修繕希望事業者の届出〔旭川市営住宅一般修繕希望事業者届出書（様式第5号）、経営概要書（様式第6号）〕は、3年に1度更新手続があり、届出時点において、①から④の該当者である必要があります（契約課での事前手続が必要です。）。

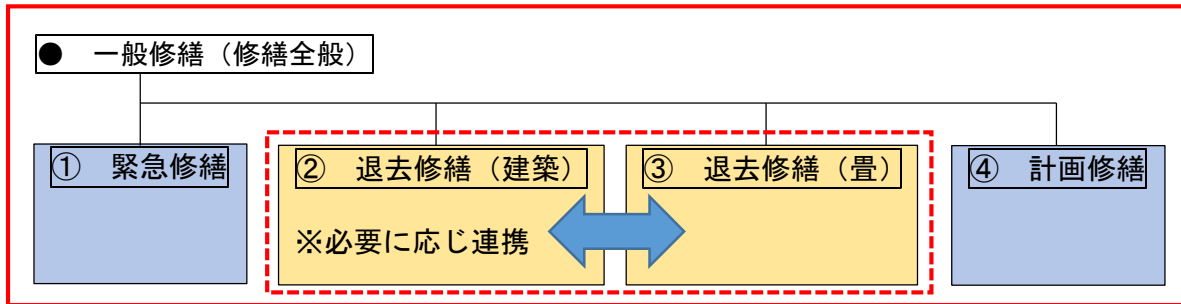
修繕業者区分	修繕区分			
	緊急修繕	退去修繕（建築）	退去修繕（畳）	計画修繕
① 旭川市建設工事等入札参加資格者	○	○（※1）		○
② 旭川市物品購入等入札参加資格者	○		○（※1）	○
③ 旭川市給水工事指定店、 旭川市排水工事指定店	○			○
④ 小規模修繕契約希望者登録者	○		○（※1）	○

（※1）

退去修繕（建築）または退去修繕（畳）の修繕依頼を希望する者は、市営住宅課へ一般修繕希望事業者の届出書を提出した上で、別途「旭川市営住宅退去修繕希望事業者届出書」として、1年に1度届出が必要です。詳細は「第3 退去修繕」を御覧ください。

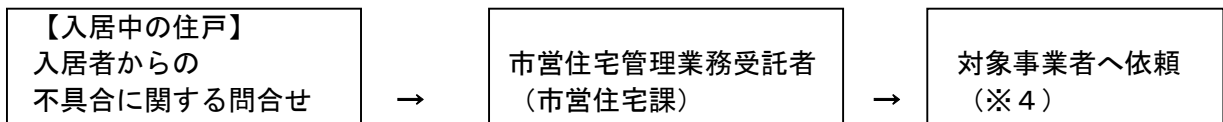
3 修繕の体系及び業務の流れ

(1) 一般修繕の体系は、次図のとおりです。①～④の各修繕に対し、市営住宅課又は市営住宅管理業務受託者が各物件ごとに発注を行います。



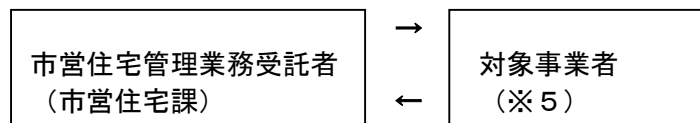
(2) ① 緊急修繕

ア [修繕の依頼]



(※4) 主に市営住宅管理業務受託者からの依頼になりますが、市から直接依頼することもあります。

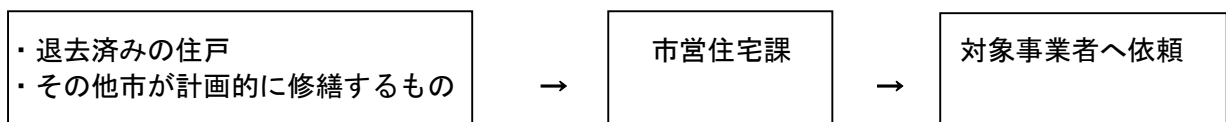
イ [修繕の協議, 完了後の請求]



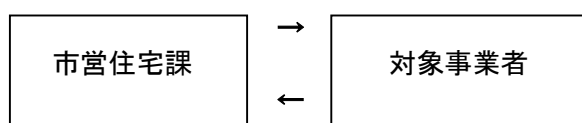
(※5) 請求先については、市営住宅管理業務受託者になります。

(3) ② 退去修繕 (建築)
③ 退去修繕 (畳)
④ 計画修繕

ア [修繕の依頼]



イ [修繕の協議, 完了後の請求]



第2 緊急修繕

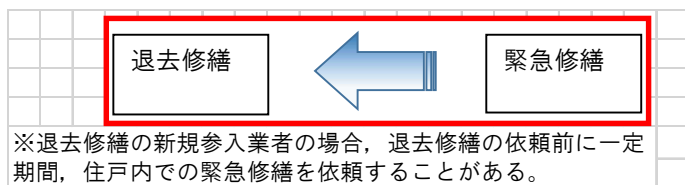
1 休日、夜間などの緊急業務への対応

円滑な修繕が行われるようにするため、修繕依頼があった場合は、可能な限り受注していただきますようお願いいたします。

2 退去修繕との関連性

緊急修繕と退去修繕の修繕内容は異なりますが、住戸内の修繕では、一部共通する修繕内容もあります。

退去修繕の新規参入業者に対して、特に市が必要と判断する場合、市営住宅住戸内での修繕方法習得を目的として、退去修繕の依頼前に一定期間、住戸内での緊急修繕を依頼することがあります。



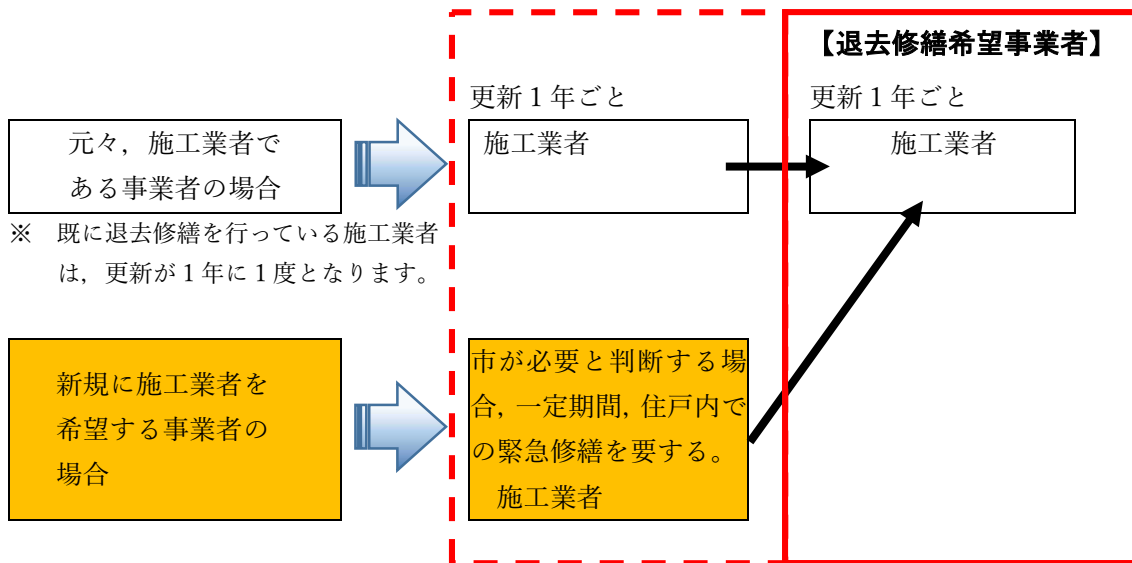
第3 退去修繕

1 旭川市営住宅退去修繕希望事業者としての届出

- (1) 旭川市営住宅退去修繕希望事業者を希望する者は、「旭川市営住宅退去修繕希望事業者届出書」(様式第1号。以下「届出書」という。)に修繕実績概要書を添付して、市営住宅課に提出してください。
- (2) 旭川市営住宅退去修繕希望事業者(以下「施工業者」という。)の**対象者は次のとおりです。**

退去修繕区分	旭川市営住宅一般修繕希望事業者の業種区分に以下の業種が含まれる者
ア 退去修繕(建築)	建築(建築一式)
イ 退去修繕(畳)	畳

- (3) 届出の有効期間は最大で1年間です。



2 届出事項の変更等

- (1) 施工業者は、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、事業を廃止したときは、速やかに「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)を市営住宅課に提出してください。

3 届出の抹消

- (1) 市営住宅課は、施工業者が次のいずれかに該当する場合は、届出を抹消することがあります。また、施工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。

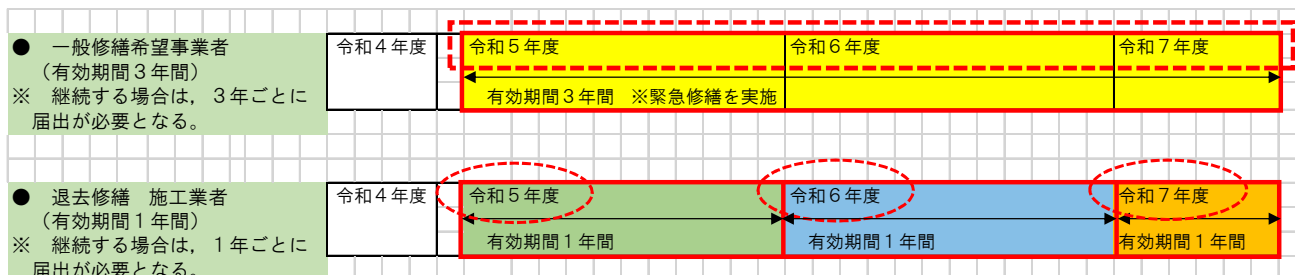
- ア 第1-2 対象事業者(補足※1)の資格要件を満たさなくなったとき。
- イ 業務処理内容が著しく不相当であると認められるとき。
- ウ 業務の履行に当たり、公営住宅法、建築基準法、建設業法、旭川市営住宅条例、旭川市営住宅条例施行規則その他関係法令に違反するなど、不正又は不誠実な行為があったと認められるとき。
- エ 登録者が法人で、破産手続開始の決定を受けたとき。

4 見積合せ組合せの選定

- (1) 市営住宅課は、退去修繕（建築）及び退去修繕（畳）の見積合せの参加者を、施工業者として届出している者の中から選定します。

5 見積書徴取業者の選定等

- (1) 市営住宅課は、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場合は、参入時点で組合せ表を変更することがあります。
- (2) 見積合せにおいて予定価格内で最低金額である者が2者以上いる場合は、くじ引き等により修繕受注者を決定します。
- (3) 退去修繕（建築）に関し急を要するなど特別な事情がある場合は、(1)及び(2)のルールによらず、別途、届出者に修繕依頼し、修繕受注者を決定することがあります。
- (4) 市営住宅課は、必要に応じ退去修繕（建築）及び退去修繕（畳）の修繕受注者に対し、随時連携することを求めることがあります。
- (5) 見積書徴取業者は、市営住宅課からの見積書提出の依頼に対し辞退する場合は、辞退届（様式第3号）を提出してください。

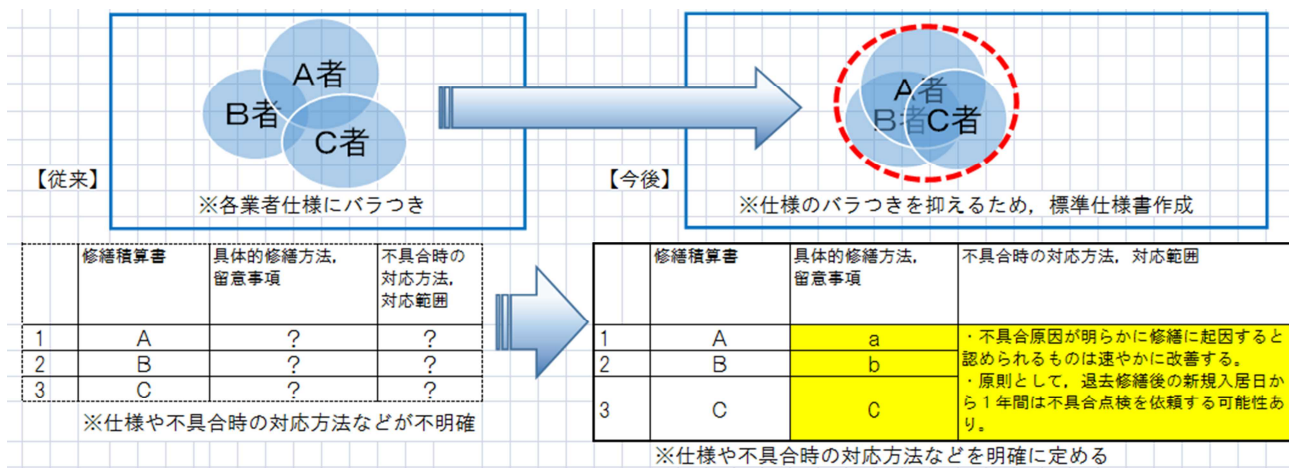


6 見積合せ組合せの選定変更

- (1) 市営住宅課は、施工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くか、新規に入れて選定を行います。

7 協議及び追加の修繕

- (1) 修繕受注者は、退去修繕（建築）を行う場合において、現地調査結果と市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、市営住宅課と協議してください。
- (2) 協議に係る追加修繕の必要性の判断は、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行ってください。



- (3) 修繕受注者は、追加修繕を受注した場合は、当初から予定している退去修繕（建築）に併せて、追加修繕を行うようにしてください。

8 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）に必要書類を添付の上、遅滞なく書面で市営住宅課に提出してください。
- (2) 市営住宅課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、完了検査により市営住宅課から不備、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、完了検査により市営住宅課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、市営住宅課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) 市営住宅課は、退去修繕（建築）が完了したと認める場合は、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。

9 修繕箇所の不具合

- (1) 市営住宅課は、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、入居者から修繕に係る不具合の連絡があった場合は、修繕受注者に対し不具合の調査を依頼することがあります。
- (2) 市営住宅課は、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場合は、市営住宅課は、修繕受注者に対し、不具合に係る修繕を追加で依頼することができます。その場合の追加の修繕は、緊急修繕として取り扱います。
ただし、不具合が退去修繕（建築）に起因すると認められる場合は、市営住宅課は修繕受注者に不具合の改善を求めることができます。

10 その他必要事項

- (1) その他退去修繕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4 退去修繕（畳）

1 畳修繕の運用

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。

2 退去修繕（建築）との連携

市営住宅課は、必要に応じ修繕受注者に対し、別に市営住宅課が発注する退去修繕（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5 計画修繕

1 主な修繕内容

市営住宅課が計画的に発注するものであり、主な内容は次のとおりです。

- (1) 計画的に行う建築に関わる修繕など
- (2) 畳の取替修繕など
- (3) 非常用照明のバッテリー交換、器具交換など

修繕業務中に行う協議、追加の修繕、完了時の報告、修繕箇所の不具合などの考え方は、退去修繕（建築）の第3-7、-8、-9、-10の考えに準じて行いますので、そちらを参考にしてください。

2 他の修繕との連携

退去修繕や緊急修繕と修繕住戸が重複することもあるかと思いますが、適宜連携を図って円滑な修繕に努めてください。

第6 様式

届出に必要な様式を次ページ以降に掲載します。

様式第1号

年 月 日

(宛先) 旭川市長

住所

申請者 商号又は
名称

代表者

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。

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。

様式第2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

年 月 日

(宛先) 旭川市長

旭川市営住宅退去修繕希望事業者届出について、【 変更・抹消・廃止 】を届け出ます。

住 所	〒 旭川市		
商号又は名称			
代表者職・氏名			
電 話 番 号		F A X 番 号	

次の該当箇所に記載してください。

変更・抹消・廃止の年月日	年 月 日
--------------	-------

変更

変更事項	変 更 前	変 更 後	備 考

届出抹消・廃止 理由

<input type="checkbox"/> 旭川市外への異動，移転等	<input type="checkbox"/> 資格，許可等の滅失
<input type="checkbox"/> 営業の廃止	<input type="checkbox"/> その他 ()

注 にレ印を記入してください。

様式第3号

年 月 日

(宛先) 旭 川 市 長

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

号室退去修繕

住 所

商号又は
名 称

代 表 者
職 氏 名

様式第4号

年 月 日

(宛先) 旭 川 市 長

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

(宛先) 旭川市長

住所

申請者 商号又は
名称

代表者

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6号）
- 2 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。

経営概要書

商号又は名称			
代表者職・氏名			
住 所	〒	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、今年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

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

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) ※バルコニールーフトレンを含む		
		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		

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

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
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)		

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

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
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。