

# 都城市営住宅の修繕業務の手引

都城市 土木部 住宅施設課

## 目次

1	都城市営住宅の修繕業務	1
1-1	修繕の種類	
1-2	業務の流れ	
2	一般修繕	2
2-1	一般修繕の場所	
2-2	一般修繕の発注	
2-3	一般修繕の受注後の協議	
2-4	一般修繕の完了報告	
2-5	休日、夜間などの緊急修繕への対応	
2-6	入居者への対応	
3	退去修繕、計画修繕	3
3-1	退去修繕、計画修繕の場所	
3-2	退去修繕、計画修繕の発注	
3-3	退去修繕、計画修繕の受注後の協議	
3-4	退去修繕、計画修繕の完了報告	
3-5	入居者への対応	
3-6	修繕完了後の対応	
4	市営住宅修繕業者登録	4
4-1	登録対象業者の資格要件	
4-2	登録について	
4-3	登録事項の変更等	
4-4	登録の抹消	
5	様式	5

# 1 都城市営住宅の修繕業務

## 1-1 修繕の種類

都城市営住宅の修繕は、主に次の3つの種類に分けられます。

### ① 一般修繕

主に市営住宅の入居者より報告のあった、市営住宅施設の不具合の修繕

### ② 退去修繕

市営住宅の空き家で、入居者を募集する前に行う修繕

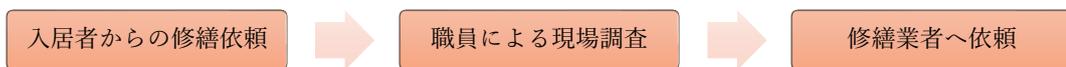
### ③ 計画修繕

市営住宅の施設において、市による予防的観点を含めた計画的な修繕

## 1-2 業務の流れ

### ① 一般修繕

#### ア 修繕依頼



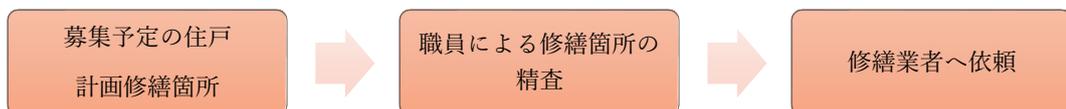
※ガス修繕に関しては、緊急対応等必要に応じ職員による現場調査なしに依頼することがあります。

#### イ 修繕完了報告、請求



### ② 退去修繕、計画修繕

#### ア 修繕依頼



#### イ 修繕完了報告、請求



## 2 一般修繕

### 2-1 一般修繕の場所

一般修繕の場所については、基本的に入居者からの報告により決定します。住宅施設課にて報告を受けた後に、修繕場所の確認を行い、修繕の必要性、修繕業務の発注について判断いたします。

### 2-2 一般修繕の発注

一般修繕については、緊急的なもの、10万円未満の随意契約のものについては、市において、登録業者の中から修繕内容に応じ登録された業種の中から修繕業者を選定し、修繕業務を依頼します。

それ以外のものについては、登録業者の中から見積業者を選定し、落札者に修繕を依頼します。

### 2-3 一般修繕の受注後の協議

一般修繕を受注後、修繕依頼を受けた内容と不整合や不足等が生じた際には、速やかに住宅施設課の担当者へ連絡し協議を行ってください。

### 2-4 一般修繕の完了報告

受注者は、修繕業務を完了した際は次の書類を揃えて住宅施設課へ提出してください。

- ① 修繕完了届
- ② 修繕写真
- ③ 請求書
- ④ 納品書2部

### 2-5 休日、夜間などの緊急修繕への対応

本庁管内において、休日、夜間に市営住宅で発生した不具合の調査及び修繕の手配については、「都城管工事協同組合」へ委託しています。

休日、夜間に「都城管工事協同組合」から修繕依頼があった場合は、可能な限り対応していただきますようお願い致します。

### 2-6 入居者への対応

一般修繕の場合、修繕業務を行うにあたって、基本的に居住者がいらっしゃる住戸内へ入り、入居者の方と直接対応しながら、限られた時間・期間内に修繕を完了させなければなりません。

また、入居者の方の都合により、休日や夜間での対応が必要な場合があります。入居者の方の生活範囲内での修繕でありますので、可能な限り柔軟な対応をお願い致します。

## 3 退去修繕、計画修繕

### 3-1 退去修繕、計画修繕の場所

---

退去修繕の場所については、基本的に定期募集を行う部屋を選定後、修繕する内容等について精査し決定します。

計画修繕の場所については、都城市営住宅等長寿命化計画に基づいた各施設の修繕計画により決定します。

### 3-2 退去修繕、計画修繕の発注

---

退去修繕、計画修繕については、修繕内容に応じ登録された業種の中から見積業者を選定し、見積を依頼します。依頼する見積業者の数は予定価格により変動します。

見積業者より提出していただいた見積書により、落札者を決定し修繕を依頼します。

### 3-3 退去修繕、計画修繕の受注後の協議

---

退去修繕、計画修繕を受注後、修繕依頼を受けた内容と不整合や不足等が生じた際には、速やかに住宅施設課の担当者へ連絡し協議を行ってください。

### 3-4 退去修繕、計画修繕の完了報告

---

受注者は、修繕業務を完了した際は次の書類を揃えて住宅施設課へ提出してください。

- ① 修繕完了届
- ② 修繕写真
- ③ 請求書
- ④ 納品書 2 部

### 3-5 入居者への対応

---

修繕業務は入居者の方が生活している団地内での作業であります。

入居者の方への対応は、真摯に行い可能な限り柔軟な対応をお願い致します。

### 3-6 修繕完了後の対応

---

退去修繕完了後、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修繕の連絡があった場合は、受注者に対し調査、修繕を依頼することがあります。

## 4 市営住宅修繕業者登録

### 4-1 登録対象業者の資格要件

原則として、次の①～④に該当する方を対象とします。

- ① 都城市建設工事等入札参加資格者
- ② 都城市物品等入札参加資格者
- ③ 都城市給水装置工事指定店、都城市下水道排水設備等指定工事店
- ④ 小規模修繕契約希望者登録者

### 4-2 登録について

登録の有効期間は、2年間とします。

登録受付期間中に住宅施設課へ「都城市営住宅修繕業者登録届」を提出してください。また、登録の際には登録を希望する業種を選定してください。

登録受付期間以外については、個別に住宅施設課へご相談ください。

### 4-3 登録事項の変更等

登録業者は、登録後に登録した事項に変更が発生したときは、「都城市営住宅修繕業者（変更・廃止）届」に必要事項を記入の上、住宅施設課へ提出してください。

### 4-4 登録の抹消

登録業者が、次のいずれかに該当する場合は、登録を抹消する場合があります。

- ① 4-1 の登録対象事業者の資格要件を満たさなくなったとき
- ② 業務内容等が著しく不相当と認められるとき
- ③ 業務の履行に当たり、公営住宅法，建築基準法，建設業法，都城市営住宅条例，都城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。
- ④ 登録者が法人で，破産手続開始の決定を受けたとき。



捨印

# 修繕完了届

令和 年 月 日

都城市長 あて

受注者

下記の修繕を完了しましたのでお届けします。

記

1 修繕区分 一般修繕 ・ 退去に伴う修繕

2 工 種 \_\_\_\_\_

3 期 間 自令和 年 月 日

至令和 年 月 日

4 団地名 \_\_\_\_\_ 団地 - -

5 修繕名 \_\_\_\_\_ 修繕



