

広島県県営住宅指定管理者
共通業務仕様書

広島県県営住宅指定管理者共通業務仕様書

目 次

I 指定管理者が行う業務の基本的事項	1
1 趣旨	
2 基本的な考え方	
3 法令等の遵守	
4 業務の実施場所	
5 業務日及び業務時間	
6 県営住宅管理システムの利用	
7 個人情報および個人情報の保護	
II 指定管理者が行う県営住宅等管理業務	2
業務内容	
(1) 維持管理業務	3
(2) 修繕業務	6
(3) 入居者管理業務	10
(4) その他特記事項	14
○ 県で印刷する各種書類・様式	15
○ 県が指定する空家修繕見込一覧（令和8年度～令和11年度）	16
○ 県営住宅エレベーター一覧	17
○ 消火器点検対象一覧	18
○ 避難器具点検対象一覧	19
○ 火災報知設備点検対象一覧	20
○ 県営住宅受水槽、高架水槽一覧	21
○ 県営住宅テレビ電波障害対策施設一覧	22
○ 県営住宅テレビ共聴設備等負担経費一覧（電気代）	23
○ 県営住宅電柱等共架料等一覧	24
○ 県営住宅浄化槽一覧	25
○ 建築基準法に基づく定期点検箇所表	26
○ 県が指定する負担金等一覧	27
○ 別紙 空家修繕仕様書	28

○ 別紙 ドローンを活用した建物調査業務	30
Ⅲ 県営住宅入居者管理等業務説明書	31
1 総務業務	32
① 調査集計事務、②監査事務、③予算決算事務、	
2 管理業務	36
①募集事務、②入居事務、③保管届出事務、④退去事務、⑤駐車場事務、	
⑥証明事務、店舗事務、⑦帳票仕分け事務、⑧財産事務、⑨住宅管理者事務、	
⑩自治会事務、⑪消防事務、⑫公募外入居事務、⑬建替・用途廃止、	
⑭改修工事事務、⑮要望・苦情事務	
3 収納業務	75
① 家賃決定事務、②徴収事務、高額所得者事務、③減免猶予事務	
4 保全業務	114
①維持業務、②修繕業務	
○ 県営住宅駐車場使用申込みの手引き	123
○ 募集入居事務について	127
○ 家賃減免の手引	141
○ 収入申告	190
○ 県営住宅における事故・事件の県機関への緊急連絡について	225
○ 資料1 県営坂地区住宅整備事業（第1期）の維持管理に関する協定書	227

I 指定管理者が行う業務の基本的事項

1 趣旨

本業務仕様書は、県営住宅、共同施設及び併設店舗（以下「県営住宅等」という。）の指定管理者が行う業務の内容、履行方法及びその水準に関し、必要な事項を定める。

なお、本業務仕様書に記載している内容は、最低限の管理運営水準を定めたものであり、この水準を満たす場合には、これ以上の提案を妨げるものではない。

2 基本的な考え方

県営住宅は、公営住宅法及び住宅地区改良法に基づき、県が健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で賃貸することにより、県民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として設置しているものであるから、この趣旨を十分に理解尊重の上で管理を行わなければならない。

3 法令等の遵守

県営住宅の管理運営業務を行うにあたっては、次に掲げる法令等のほか、関係法令等を遵守しなければならない。

- (1) 地方自治法（昭和22年法律第67号）、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）
- (2) 公営住宅法（昭和26年法律第193号）、公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）、公営住宅法施行規則（昭和26年建設省令第19号）
- (3) 広島県県営住宅設置、整備及び管理条例（平成9年広島県条例第13号）、広島県県営住宅管理規則（平成10年広島県規則第9号）
- (4) 広島県の公の施設における指定管理者の指定手続等に関する条例（平成16年広島県条例第28号）、広島県の公の施設における指定管理者の指定手続等に関する条例施行規則（平成16年広島県規則第47号）
- (5) 労働基準法（昭和22年法律第49号）、ほか労働関連法令
- (6) 施設の維持・保守・点検に関する法規
水道法（昭和32年法律第177号）、消防法（昭和23年法律第186号）、
下水道法（昭和33年法律第79号）、浄化槽法（昭和58年法律第43号）、
建築基準法（昭和25年法律第201号）、他
- (7) 広島県個人情報保護条例（以下「個人情報保護条例」という。平成16年広島県条例第53号）
- (8) 広島県情報公開条例（平成13年広島県条例第5号）
- (9) 広島県暴力団排除条例（平成22年広島県条例第37号）
- (10) 行政手続きにおける特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（以下「番号法」という。平成25年法律第27号）
- (11) 県営住宅に関する要綱、要領等

4 業務の実施場所

指定管理者は、指定管理者の負担により、入居者の利便性等を考慮の上、管理区域内（管理区域外であっても安芸郡に隣接する市町であれば可とする。）に窓口業務等を行う事務所を1箇所

以上設置・運営しなければならない。

5 業務日及び業務時間

指定管理者の業務日及び業務時間は、広島県の休日を定める条例（平成元年広島県条例第2号）及び広島県の執務時間を定める規則（平成元年広島県規則第45号）に基づくものとし、業務時間中は、必ず業務の実施場所に職員が常駐しなければならない。

また、業務時間外においては、入居者又は警察・消防等からの緊急連絡にも対応可能な体制をとること。

なお、窓口業務について、デジタル化・オンライン化することで、業務時間中に業務の実施場所に職員が常駐せず、上記と同等以上の体制が確保できる場合については、県とその方法について協議したうえで実施することができる。

6 県営住宅管理システムの利用

指定管理者は、県営住宅等の管理を行うに当たって、東芝デジタルソリューションズ株式会社中国支社の提供する県営住宅管理システム（以下「電算」という。）を、県から借り受けて利用すること。

電算の使用料及び操作研修に係る費用等（電算の利用に必要な消耗品等の経費を除く）については県の負担とする。

7 個人情報及び特定個人情報の保護

指定管理者は、県営住宅等の管理運営に当たっては、入居者等の収入や家族構成等、重要な個人情報を取り扱うことから、入居者のプライバシー保護には最大限配慮して実施する。

特に、広島県では、平成29年度からマイナンバーを含む特定個人情報も扱っていることから、指定管理者は、番号法、個人情報保護条例及びその他関係法令・要綱等のほか、「特定個人情報の適正な取扱いに係るガイドライン（行政機関等・地方公共団体等編、平成26年特定個人情報保護委員会告示6号）」に基づき、個人情報及び特定個人情報を適正に取り扱わなければならない。

II 指定管理者が行う県営住宅等管理業務

1 業務内容

指定管理者は、当該地区の県営住宅等について、次の各業務（詳細は「県営住宅入居者管理等業務説明書」を参照すること。）を行う。

なお、本業務仕様書の業務内容は、現在の主な業務内容を前提に記載している。令和8年度以降に見直し又は追加等が生じた場合は、県と協議のうえ、これに対応すること。

また、県営住宅によっては別途、特別な施策を実施しているものがあるため、それらの管理業務もあわせて行う。今後特別な施策を実施する場合の管理業務については、県と指定管理者で協議する。〔例示〕（令和7年4月1日現在の特別な施策の対象住宅）

- ① 期限付き入居制度（舟入住宅、長寿園北住宅、牛田住宅、比治山住宅、別所住宅、高陽住宅、宮ヶ迫住宅、第三焼山住宅、此原住宅、廿日市住宅、明神住宅、三美園住宅、向東住宅、肥浜住宅、城興ヶ丘住宅、府中住宅、高木住宅、城東住宅、蔵王住宅）
- ② 子育てに係る期限付き入居制度（平成ヶ浜住宅、第二平成ヶ浜住宅、第三平成ヶ浜住宅）
- ③ 福祉連携型住宅（熊野住宅2号館）

- ④ シルバーハウジング（阿賀住宅）
- ⑤ 特別住宅（阿賀住宅）
- ⑥ 社会福祉事業等への活用（高木住宅）

※ 平成ケ浜住宅、広島南部地区の第二平成ケ浜住宅及び第三平成ケ浜住宅においては、坂町営住宅との合築施設となっており、県と坂町とが共同管理する業務について、坂町から一体のものとして委託されるので、これに対応する。

（１）維持管理業務

指定管理者は、次により維持管理業務に関する計画を策定し、当該県営住宅等施設の適切な維持管理を図る。

点検内容、項目及び周期について、広島県が定めた各種設備保守点検業務に係る共通仕様書（各種設備に係る県作成点検仕様書）を適宜参考の上、点検業務の実施状況について電算に登録し、県に報告する。

指摘事項又は異常があった際は月次業務報告に合わせて対応を県に報告する。

なお、各種設備一覧表は令和 7 年 4 月 1 日時点のものである。維持管理業務及び県の発注する工事等により各種設備一覧表を更新する必要がある場合は、適宜行うこと。

また、県営平成ケ浜住宅の費用負担割合は図表 1 のとおり、県営坂地区住宅整備事業の維持管理に関する協定（資料 1）により県及び坂町で負担割合が定められているので、留意すること。

ア 昇降機保守管理業務、遠隔監視業務（夜間及び土日祝日の対応を含む。）

（ア）対象団地等

団地名、号館及び機器概要は、別紙「県営住宅エレベーター一覧」による。

（イ）業務の内容

昇降機の安全で快適な性能を維持するため、日常の管理と定期的な保守点検業務を実施する。方法については、フルメンテナンス方式を基本とする。POG方式とする場合は、事前に県と協議すること。また、リモート点検及び異常監視について代替の方法による場合は、県とその実施方法について協議したうえで実施できる。

a 点検・手入れ保全

点検、手入れ保全（給油、調整、清掃等）を実施（月 1 回）し、作業報告書を作成する。

なお、点検、手入れ保全の箇所は、機械室、かご、かごの周囲、昇降路、ピット、付加装置とする。

b リモート点検及び異常監視

対象設備の運行状態の記録収集及び運転機能の点検を行うとともに、変調状態が生じた場合は、適切な処置を行い、作業報告を行う。

c 消耗部品の供給

作業に必要な消耗部品（油脂類等）の供給を行う。

d 機能維持工事

機器の損耗・劣化を予測し、予測に基づいて機器の構成部品の修理・取替を行う。

また、修繕等の履歴を整理・保管する。

e 緊急時の対応

f 法令に基づく検査

イ 消防設備等の点検、保守及び維持管理業務

(7) 対象団地等

団地名、号館、機器概要は、別紙「消火器点検対象一覧」、「避難器具点検対象一覧」及び「火災報知設備点検対象一覧」による。

(i) 業務の内容

火災時に消防設備等が正常に作動するよう、消防法に基づく点検、保守及び維持管理を行う。

- a 外観、機能及び総合点検（年2回）
- b 点検の結果に基づく必要な維持修繕。
- c 消防法に基づく所管消防署への定期報告

ウ 受水槽・高架水槽の清掃業務、水道施設点検・水質検査業務

(7) 対象団地等

団地名、号館、設備概要及び検査対象は、別紙「県営住宅受水槽、高架水槽一覧」による。

(i) 業務の内容

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ため、水道法及び建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づく維持管理を行う。

- a 受水槽、高架水槽の清掃（年1回）
- b 水質検査
清掃完了後、各受水槽から供給を受ける全ての棟の各1ヶ所の水栓からの給水について、水質検査（一般11項目＋鉄）を行う。
- c 水道法第34条の2第2項に規定する簡易専用水道施設検査（年1回）
- d 加圧給水ポンプの点検（年2回）

エ テレビ電波障害対策施設の維持管理点検業務

(7) 対象団地等

団地名、号館、電気代実績及び共架料金実績は、別紙「県営住宅テレビ電波障害対策施設一覧」、「県営住宅テレビ共聴設備等負担経費一覧（電気代）」及び「県営住宅電柱等共架料等一覧」による。

(i) 業務の内容

県が設置したテレビ電波障害対策施設の機能を維持するため、点検保守・維持修繕を行うとともに、施設の電気代及び電線の電柱等共架料金の支払を行う。

オ 浄化槽の法定点検（浄化槽法、瀬戸法及び指導要綱によるもの）

(7) 対象団地等

団地名、施設概要、対象法令、検査回数は別紙「県営住宅浄化槽一覧」による。

(i) 業務の内容

浄化槽の保全状況を確認するため、放流水質等の定期的な検査を実施する。

- a 浄化槽法第7条及び第11条に基づく検査
検査は、浄化槽法第57条第1項に定める指定検査機関に依頼する。

- b 水質汚濁防止法関連法規に基づく水質検査、汚濁負荷量の測定及びその報告
 予め届出している手法及び関係法規・基準に合致するものとする。検査結果は関係
 官庁へ報告する。

(a) 濃度規制対象浄化槽

水質検査回数	年2回（4月、10月）
検査項目	・水素イオン濃度（pH） ・生物化学的酸素要求量（BOD） ・化学的酸素要求量（COD） ・浮遊物質（SS） ・ノルマルヘキサン抽出物質含有量 ・大腸菌群数 ・窒素含有量 ・リン含有量 ・塩化物イオン量

(b) 上乘せ基準対象浄化槽

水質検査回数	年2回（4月、10月）
検査項目	・化学的酸素要求量（COD）

(c) 総量規制対象浄化槽

水質検査回数	30日を超えない期間に1回以上（13回／年）
検査項目	・化学的酸素要求量（COD）及び排水量を検査し汚濁負荷量を測定 ・窒素含有量 ・リン含有量

カ 建築基準法第12条に基づく建築物及び設備の定期点検項目の定期点検

(7) 対象団地等

別紙「建築基準法に基づく定期点検表」による。

(イ) 業務の内容

建築基準法第12条に基づく建築物の点検（3年に1回）並びに建築設備及び防火設備の点検（年1回）を行う。点検はア～オに掲げる項目以外のもので、詳細は建築基準法施行規則第5条の2第1項及び第6条の2第1項の規定による。

また、調査結果を県に報告すること。報告方法等は、別途指示する。

あわせて、点検結果及び異常箇所の修繕見通し等を整理した一覧表を提出すること。

なお、別紙「ドローンを活用した建物調査業務」に従い、別紙に定める住宅については、建築基準法第12条に基づく建築物の定期点検より前にドローンによる建物調査を行うこと。

キ 建物等巡視点検

建物の安全性を確保するため、建物等巡視点検マニュアルに基づく建物等巡視点検（月1回）を行い、建物等巡視点検業務報告書を提出する。

ク 樹木伐採・除草

剪定などの管理が入居者でできない樹木について、自治会の要望がある場合に、県と協議の上、根元から伐採する。

また、入居者で除草できない区域（急な法面、住民退去済み区域、高陽住宅の地山など）について、除草を行う。

あわせて、樹木等の適正な管理について、自治会等に一般的な指導、助言を行う。

ケ 電算への登録

ア〜クにより行った点検・検査等について、確認整理後、電算に情報登録すること。

コ 県が指定する負担金等の支払

別紙「県が指定する負担金等一覧」の負担金を支払う。

図表1 維持業務負担割合（県営平成ケ浜住宅）

項 目		按分方法	負 担 割 合	
			県 営 平 成 ケ 浜 住 宅	
			県	町
昇降機保守委託		戸数按分	75%	25%
消防設備点検業務 (住棟部)	県営住宅		100%	—
	町営住宅		—	100%
消防設備点検業務（共用部）		戸数按分	75%	25%
受水槽清掃		戸数按分	75%	25%
加圧給水ポンプ点検		戸数按分	75%	25%
簡易専用水道検査及び水質検査		戸数按分	75%	25%
遠隔監視業務		戸数按分	75%	25%
テレビ電波受信施設点検業務		戸数按分	75%	25%
避雷針点検		戸数按分	75%	25%
自家用電気工作物点検		設備容量按分	14.67%	85.33%
建物巡視、点検		住戸専有面積按分	62.85%	37.15%
保守委託（土日祝祭日待機業務）		戸数按分	75%	25%

(2) 修繕業務

指定管理者は、当該県営住宅施設の適正な保全及び質の向上を図るため、共通修繕（計画修繕）、一般修繕、空家修繕A、B及び非定期修繕の各修繕業務を行うこと（夜間及び土日祝日の修繕業務の対応を含む。）。

これらの各修繕業務を実施するにあたっては、公営住宅法、建築基準法、広島県県営住宅設置、整備及び管理条例、消防法等関係法令や関連法令及び諸規程に基づき、次のとおり実施すること。

なお、施工時期等の決定にあたっては、入居者の利便、その他の影響を十分配慮すること。

また、県営平成ケ浜住宅の費用負担割合は図表2のとおり、県営坂地区住宅整備事業の維

持管理に関する協定（資料１）により県及び坂町で負担割合が定められているので、留意すること。

ア 共通修繕（計画修繕）

（ア）業務範囲

経年等による部位部材の劣化及び機器の性能等の低下を考慮して劣化診断等を行い、老朽度、建設年度、県営住宅入居者（以下「入居者」という。）の要望等を勘案の上、年次計画を策定し、計画的に実施する修繕業務。

（イ）業務内容

共通修繕（計画修繕）の項目、工事内容及び実施標準年数は、県と指定管理者が協議を行い、適切に定める。

なお、共通修繕（計画修繕）項目のうち、実施標準年数の設定されていないその他の項目についても必要に応じ劣化診断等の調査を行い、「（１）維持業務」の「カ」及び「キ」に記載の点検結果等とあわせ、県と協議の上、長期修繕計画を立案するとともに、実施年数を定め計画的に実施する。

〔例示〕

- ① 給水ポンプ更新
- ② 排水ポンプ更新
- ③ 自動火災報知設備等の消防設備更新
- ④ 県が設置した各戸量水器の交換
- ⑤ 駐車場の白線引き

イ 一般修繕

（イ）業務範囲

県及び入居者からの連絡等に応じて経常的に発生する小修繕、あるいは安全確保等緊急を要するものに対して行う修繕や、地元自治会等からの要望等への対応で、共通修繕（計画修繕）・空家修繕・非定期修繕以外の修繕等業務。

（ロ）業務内容

一般修繕は、劣化・損傷の程度により、安全性、耐久性、機能性等とともに共通修繕（計画修繕）との関連を考慮し、指定管理者が適切に実施する。

〔例示〕

- ① 換気扇の更新（入居者負担分除く）
- ② 住戸内給水設備、衛生設備、ガス設備の部分交換など（入居者負担分除く）
- ③ 住戸内内部仕上げの部分補修（入居者負担分除く）
- ④ 共用電灯の機器更新（管球類の交換を除く）
- ⑤ その他共用部設備機器（電気設備、給水設備、衛生設備、テレビ共聴設備）の部品交換など
- ⑥ 外壁の部分補修や共用部塗装部の部分塗り替え
- ⑦ 敷地内設備（溝蓋、散水栓、駐輪場、フェンス・堀等）の補修
- ⑧ 屋上防水の部分修繕
- ⑨ 住宅用火災警報器の更新（更新時の電池交換を含む）

ウ 空家修繕

(ア) 空家修繕A

a 業務範囲

前入居者が退去した県営住宅に新たな居住者を入居させるために、その性能、機能を実用上支障のない状態に回復させる修繕業務。

b 業務内容

建物の老朽度や退去者の使用状況を勘案し、指定管理者が適切に実施する。修繕範囲は別紙「空家修繕仕様書」に定めるとおりとし、原則、生活に支障があるものについて、必要最小限とすること。修繕内容及び範囲について疑義がある場合は、県と協議すること。

また、実施時期については、次期入居に支障が出ないよう実施する。

(イ) 空家修繕B

a 業務範囲

県が指定する空家の修繕で、指定期間中に特に空家修繕が必要と見込まれるものについて、性能、機能を実用上支障のない状態に回復させる修繕業務。なお、指定管理委託期間中の修繕戸数の目安は別紙「県が指定する空家修繕見込一覧」のとおりとする。

b 業務内容

修繕対象及び実施時期は県の指示を基に県と指定管理者で協議のうえ決定する。修繕内容及び修繕範囲は空家修繕Aと同等とする。

エ 非定期修繕

(ア) 業務範囲

台風、豪雨、降雪、地震、火災等の災害により発生した被害に対して、緊急対応を要する改修・修繕業務（関連する業務を含む。以下同じ。）や、屋外のガス管改修等多数の入居者の安全、又は生活に甚大な影響が生じる緊急度の高い改修・修繕業務、及び入居者等からの各種要望等に対して速やかに対応する必要がある改修・修繕業務。

(イ) 業務内容

災害による被害に対して緊急対応を要する改修・修繕や、多数の入居者の安全、又は生活に甚大な影響が生じる緊急度の高い改修・修繕、県が指示する緊急を要する改修・修繕、各種要望等に係る改修・修繕業務を実施するとともに、災害関連工事や、り災に伴う必要書類等を作成する。

オ 修繕工事設計図書等の作成

指定管理者は、修繕業務に係る業務処理基準を作成し、業務を遂行する。

なお、修繕工事の設計図書等は必要に応じて指定管理者が作成する。

カ 電算への登録

指定管理者は、修繕工事の完了検査の後に電算に情報登録すること。

図表 2 修繕業務負担割合（県営平成ヶ浜住宅）

項 目			使用区分		按分方法	修繕費負担割合		
						県営平成ヶ浜住宅		
						県	町	
建 築 物	共同住宅	県営住宅 60 戸	県営住宅専用			100%	—	
		町営住宅 20 戸	町営住宅専用			—	100%	
		上記以外の部分	住宅共用（集会所以外）		戸数按分	75%	25%	
	集会所 （共用屋根防水以外）		住宅共用（集会所）		戸数按分	75%	25%	
	保育所 （共用屋根防水以外）		保育所専用			—	100%	
	集会所・保育所共用 屋根防水		全体共用		共用屋根面積按分	32.64%	67.36%	
	駐輪場・受水槽ポンプ室 （共同住宅用）・ごみ置場		住宅共用（集会所以外）		戸数按分	75%	25%	
設 備	昇降機		住宅共用（集会所以外）		戸数按分	75%	25%	
	電気設備			県営住宅専用			100%	—
				町営住宅専用			—	100%
				保育所専用			—	100%
				住宅共用 （集会所、集会所以外とも）		戸数按分	75%	25%
				全体共用 （保育所・集会所用自家 用電気工作物）		設備容量按分	14.67%	85.33%
	弱電設備（電話） 弱電設備（TV） 自動火災報知設備 ガス設備 給水設備 排水設備			県営住宅専用			100%	—
				町営住宅専用			—	100%
				保育所専用			—	100%
				住宅共用 （集会所、集会所以外とも）		戸数按分	75%	25%
		全体共用	雨水排水	敷地面積按分		57.51%	42.49%	
			弱電（電話） 給水 汚水排水	専用面積按分		66.08%	33.92%	
		連結送水管設備 避雷針設備		住宅共用（集会所以外）		戸数按分	75%	25%
外 構	共同住宅部分		住宅共用（集会所以外）		戸数按分	75%	25%	
	保育所部分		保育所専用			—	100%	

(3) 入居者管理業務

指定管理者は、当該地区の県営住宅の入居者及び入居希望者を対象とした、次の入居者管理業務を実施するものとし、入居者管理業務に係る関連諸規程や県営住宅入居者管理等業務説明書に基づき適切に行う。

なお、県営住宅の入居者情報は、極めて慎重に取り扱う必要があるため、管理体制を確保すること。

ア 募集事務

県営住宅の募集は、定期募集と随時募集とがある。

定期募集は原則、毎年度6月、10月及び2月に行うこととし、募集を行う住宅は全ての住宅から選定する。

随時募集は原則、毎年度4月、5月、7月、8月、9月、11月、1月及び3月に行うこととし、募集を行う住宅は広島市安佐北区の高陽、あさひが丘、虹山、安佐南区の安佐、別所、緑ヶ丘、東区の平林住宅から選定する。

なお、この選定対象が令和8年度以降変更となった場合は、県と協議のうえ募集を行うこと。

なお、募集に係る新聞等での広報については、県で行う。

(ア) 募集住宅の選定事務

指定管理者は、募集を行う住宅を選定し、県に提出する。県は募集住宅の決定を行う。

なお、事業年度を含めず直近の3年間で常に応募倍率が1を超える等、応募倍率が恒常的に高い住宅（以下、「人気住宅」という。）の空家については、年間の募集計画を年度当初に県へ提出の上、承認を得ること。原則、事業年度内に1度以上募集を行うよう努めることとし、人気住宅の空家について事業年度内に募集を行えない場合は、その理由を記載した資料により県と協議すること。

(イ) 募集案内書の配布及び申込相談

(ロ) 申込受付及び書類審査事務

(ハ) 申込者抽選事務（補充募集事務を含む）

イ 入居事務

(ア) 入居決定事務（決定は県が行う。）

県が作成する「入居決定者・補欠者の名簿」に基づき入居決定通知等を行う。

(イ) 入居手続き事務

入居手続き通知、入居契約関係書類の受付・審査・書類保管、住宅使用方法等の入居者説明、鍵渡し及び電算入力を行う。

ウ 保管事務

(ア) 各種届出書（図表3）の受付・審査・書類保管及び電算入力

(イ) 各種申請書（図表4）の受付・審査（決定は県が行う。）・書類保管、承認通知事務及び電算入力

(ロ) 不正入居者の対応

実態調査及び該当者への是正指導を行う。

エ 退去事務

(ア) 退去手続事務

明渡し届の受付・審査・書類保管、鍵の受領、退去検査、敷金返還・充当手続（返還・充当は県が行う。）及び電算入力を行う。

(イ) 空き室の管理

(ウ) 未届退去者の対応

実態調査及び該当者への是正指導を行う。

オ 駐車場管理

(ア) 自治会委託事務（県営住宅駐車場管理要領に基づく事務）

自治会への駐車場管理を委託する契約の締結・委託料支払（駐車場 1 区画につき、月額 2 0 0 円）、使用申込・各種届出に係る手続き方法及び迷惑駐車対策方法等について自治会指導を行う。

(イ) 使用等手続き事務

使用申込書・各種届出書（図表 5）の受付・審査・書類保管、使用承認通知（決定は県が行う。）及び電算入力を行う。

(ウ) 迷惑駐車の対応

自治会と連携の上、実態調査及び該当者への是正指導を行う。

(エ) 駐車場空き区画等の活用に関する業務

県入居者の利便性向上のため、県及び自治会等と協議のうえ、必要に応じて駐車場空き区画を活用した次の業務を行うことができる。

なお、この業務によって活用した駐車場区画については、原則、活用した区画の駐車場使用料に準じた金額を県に納付すること。使用料及び納付方法については、県と協議すること。

a 介護事業者等駐車場確保業務

駐車場空き区画で訪問サービス用の駐車場所を確保し、予約制の駐車場シェアリングを実施する。

なお、駐車場シェアリングの利用者からは負担金を徴収することとし、利用者負担金の額の決定にあたっては事前に県の承認を得ること。

b 入居者用カーシェアリング業務

駐車場空き区画で予約制のカーシェアリングを実施する。

なお、カーシェアリングの利用者からは負担金を徴収することとし、利用者負担金の額の決定にあたっては事前に県の承認を得ること。

カ 使用料（家賃、駐車場）決定事務（図表 6）

(ア) 収入認定手続事務（更正及び再認定に係る事務を含む。）

収入申告手続通知、収入申告関係書類の受付・審査・書類保管、収入認定・家賃決定通知（認定・決定は県が行う。）及び電算入力を行う。

(イ) 収入超過・高額所得者の対応

収入超過・高額所得者認定・家賃決定通知（認定・決定は県が行う。）、県が定めた明渡し請求基準に該当する高額所得者の名簿作成・事情聴取・明渡し請求予告を行う。

- (ウ) 減免・徴収猶予手続き事務
申請書受付・審査（決定は県が行う。）・書類保管、承認通知及び電算入力を行う。
- キ 使用料（家賃・駐車場）及び延滞金収納等事務
当該事務は、既定の管理費用により実施するものであるが、事務処理にあたっては、本業務仕様書に加え、地方自治法施行令第158条第1項に基づき、別途県と締結する県営住宅の使用料収納事務委託契約書により処理する。
- (ア) 調定事前手続（調定は県が行う。）事務
- (イ) 収納事務等
- a 県が発行する納入通知書の照合・配布等を行う。
- b 訪問督促・電話督促等による収納事務を行う（延滞金は除く。）。
- (ウ) 滞納整理事務
県が定めた明渡し請求基準に該当する滞納者の名簿作成事務及び不納欠損処分手続事務を行う。
- ク その他事務
- (ア) 証明事務
家賃、居住、駐車場に係る証明書通知を行う。
- (イ) 電算帳票仕分け事務
- (ウ) 緊急時対応
人命救助・災害・犯罪捜査等の緊急時において、警察・消防から現場立会い等を求められることがあるので、早急に対応すること。その際、事務所が一時的に職員不在となる場合は、帰着予定時刻や連絡先を掲示する等の対応をすること。
また、必要に応じて状況を県に速やかに報告（詳細は別紙による）すること。
- ケ 入居者管理業務に係る申請書等
県営住宅入居後に入居者から提出される届出・申請書等（広島県県営住宅管理規則（平成10年広島県規則第9号）及び各種取扱要領等に定めるもの）は次のとおりとする。
なお、県は、必要に応じてそれらの取扱いの方法や様式を変更することがある。

図表3 保管事務に関する各種届出書

名 称	提出する場合
県営住宅修繕届	入居者負担以外の修繕を要する箇所が生じたとき。
県営住宅明渡し届	住宅を明け渡そうとするとき。
県営住宅不在届	入居者及び同居家族の全員が住宅を引き続き 15 日以上使用しないとき。
県営住宅同居者の異動届	出生、死亡又は転出等により、同居者に異動（変更）があったとき。
県営住宅入居者氏名変更届	入居者又は同居者の氏名が、結婚、養子縁組等により変更となったとき。

図表 4 保管事務に関する各種申請書

名 称	提出する場合
県営住宅入居請書変更申請書	請書を変更しようとするとき。
県営住宅同居申請書	親族を新たに同居させようとするとき（出生を除く。）。
県営住宅入居承継申請書	入居者（名義人）が死亡、離婚その他の理由により退去した場合で、同居家族が引き続き居住しようとするとき。
県営住宅用途変更申請書	住宅の一部をあんま業、マッサージ業、指圧業等の施設所の用途に使用するとき。
県営住宅模様替え・増築申請書	住宅の模様替えや増築を行おうとするとき。
県営住宅敷地内工作物設置申請書	県営住宅の敷地内に、工作物を設置する必要があるとき。
県営住宅変更申請書	世帯人数の増減又は世帯員の加齢、病気等によって日常生活に身体の機能上の制限を受けるようになったことにより、他の住宅への移転（変更）を希望するとき。
県営住宅交換申請書	県営住宅の入居者相互が、相互に入れ替わろうとするとき。

図表 5 駐車場管理に関する各種届出書、申請書

名 称	提出する場合
県営住宅駐車場使用申込書	県営住宅駐車場の使用を希望するとき。
県営住宅駐車場明渡し届	使用している駐車区画を明け渡そうとするとき。
県営住宅駐車場修繕届	入居者負担以外の駐車場に係る修繕を要する箇所が生じたとき。
県営住宅駐車場使用申込みに係る入居者又は適正な同居者の駐車場の確保を必要とする理由書	入居者又は適正な同居者が自動車を使用しないが、駐車場の確保が必要なとき。
県営住宅駐車場使用変更届	車両の変更、主に使用する者の変更があるとき。
県営住宅自動車保管場所使用承認証明申請書	自動車保管場所使用承認証明書を必要とするとき。

図表 6 使用料決定事務に関する各種申出書、申請書

名 称	提出する場合
県営住宅収入申告書	家賃決定するため、毎年、入居者から申告されるもの。
県営住宅収入認定（収入再認定）に対する意見申出書	収入の認定額又は再認定額に対し、意見があるとき。
県営住宅収入再認定申請書	収入認定を受けた後に収入に変動が生じたとき。

県営住宅家賃・敷金減免申請書又は県営住宅家賃・敷金徴収猶予申請書	著しい低収入、療養費の負担、災害等により家賃の納付が困難なとき。
県営住宅収入超過者・高額所得者の認定に対する意見申出書	収入超過者又は高額所得者としての認定に意見があるとき。
県営住宅明渡し期限延長申請書	高額所得者が条例第30条第1項の規定により住宅の明渡し請求を受けた場合において、同条第4項に規定の特別の事情により住宅の明渡し期限の延長を申請しようとするとき。
県営住宅駐車場使用料減免申請書	駐車場使用料の減免を申請しようとするとき。
県営住宅家賃領収済証明申請書 県営住宅居住証明申請書	家賃領収済証明書又は居住証明書を必要とするとき。
広島県県営住宅使用料・駐車場使用料口座振替依頼書	口座振替により住宅使用料、駐車場使用料を納付するとき。
広島県住宅使用料・駐車場使用料口座振替解除届	口座振替による住宅使用料、駐車場使用料の納付をやめるとき。

(4) その他特記事項

ア 県営住宅の自治会運営等への対応業務

県営住宅の入居者で組織されている自治会の運営に関して、適宜、助言及び相談に応じる。

イ その他業務

(ア) その他、この仕様書に定めのない業務で、別途県が指定管理者による対応が適当と認めた業務に関して実施する。

なお、当該業務は、原則として、既定の管理費用により実施することとするが、これにより難しい場合は、県及び指定管理者において協議する。

また、指定管理者は、県の施策に係る業務に協力することとする。

例) 市営住宅入居者募集案内配布等業務

例) 災害に係る警戒区域等に係る入居者等への周知業務

(イ) その他、県営住宅の管理運営等に関係して、別途、協議のうえ、業務委託することがある。

県で印刷する各種書類・様式

分 類	品 名
入居募集関係	申込みのしおり、募集一覧、申込整理票、抽選結果通知ハガキ・抽選番号通知ハガキ、申込用封筒
収入申告関係	収入申告書、「収入申告書」の提出について（パンフレット）、収入認定・家賃決定通知書（電算連続用紙）
家賃減免更新関係	家賃減免申請書、家賃減免更新パンフレット
収納関係	納入通知書単票（住宅使用料（定期調定分）、駐車場使用料（定期調定分）、敷金）、督促状（2か月前滞納分）
その他	住まいのしおり、行政財産使用許可書

※ 上記以外の書類・様式の印刷経費等は指定管理者側の負担とする。

県が指定する空家修繕見込一覧(令和8年度～令和11年度)

令和7年4月時点

No.	地区	修繕見込戸数（4箇年合計）			
		R8	R9	R10	R11
1	平成ヶ浜住宅	0			

【注意事項】

- 1 これは現時点の見込みを示したもので、確定するものではありません。
- 2 戸数・実施年度は事業の推進状況により都度変更します。
- 3 何処の団地内の住棟・住戸の修繕を実施するか等の詳細については、協議の上決定します。

県営住宅エレベーター一覧

団地名	号機	階数	停止階数	通過階数	地	停	オ	故	車	リ	火	P	戸	積	速	方	竣工年度	メーカー
平成ヶ浜住宅	1	8	1～8	——	×	○	○	○	×	○	○	×	×	750	60	機	2006年	フジテック
平成ヶ浜住宅	2	8	1～8	——	×	○	○	○	○	○	○	×	×	750	60	機		フジテック
(注) 地:地震時管制運転装置 積:積載荷重(kg) 停:停電時自動着床装置 速:速度(m/分) オ:オートアナウンス装置 方:昇降方式(ワ:ワイヤー式, 機:機械室なし式) 故:故障自動通報システム 車:車椅子仕様 リ:リモート点検(遠隔点検機能) 火:火災時管制運転装置 P:P波感知型地震時管制運転装置 戸:戸開保護装置 ◎:H13年度改修工事実施 ●:H26年度改修工事実施																		

消火器点検対象一覧

団地名	対象個数(本)
平成ヶ浜住宅	48
集会所	2
電気室	1
合 計	51

避難器具点検対象一覧

団地名	緩降器(箇所)	避難口(箇所)	避難ばしご(箇所)	避難ロープ(箇所)
平成ヶ浜住宅			14	
合計			14	

火災報知器設備点検対象一覧

団地名	火災報知設備								非常警報装置（個）	消火栓起動装置	電源装置常用	電源装置予備	連結送水管（ホース含む）
	受信機（個）	誘導灯（個）	差動式感知器（個）	定温式感知器（個）	煙感知器（個）	発信機（個）	表示灯（個）	音響装置（個）					
平成ヶ浜住宅	1	1	283	135	1	16	16	16		一式	一式	一式	一式
合計	1	1	283	135	1	16	16	16					

県営住宅受水槽、高架水槽一覧

団地名	受水槽(t)	高架水槽(t)	法定検査(箇所)	水質検査(箇所)
平成ヶ浜住宅	36		1	1
合計	36		1	1

県営住宅テレビ電波障害対策施設一覧

平成ヶ浜住宅 : 該当なし

県営住宅テレビ共聴設備等負担経費一覧(電気代)

平成ヶ浜住宅 : 該当なし

県営住宅電柱等共架料等一覧

平成ヶ浜住宅：該当なし

県営住宅浄化槽一覧

平成ヶ浜住宅：該当なし

建築基準法に基づく定期点検箇所表

団地名	号館名	建設年度	建設年度 (西暦)	戸数	階数	構造	延べ面積	経過築年数	建物型式	令和8年度点検		令和9年度点検		令和10年度点検		令和11年度点検		(平成27年度以降実施)	外壁の仕様
		着工								建築	設備	建築	設備	建築	設備	建築	設備		
平成ヶ浜住宅	1	16	2004	60	8	R C	6,426.17	19		○	該当		該当		該当	○	該当		

外壁の仕様・・・M:モルタル, T:タイル, 空欄:コンクリート打放し

県が指定する負担金等一覧

平成ヶ浜住宅：該当なし

空家修繕仕様書

1 一般事項

- (1) 本修繕は、前入居者が退去した県営住宅に新たな居住者を入居させるために行うものである。
- (2) 修繕にあたっては、関係法令を遵守するとともに、本仕様書に準拠して施工すること。
なお、本仕様書は空家修繕の基本的な内容を示したものである。本仕様書に明記されていないものでも、(1)の目的に即して機能上必要と思われるものについては、指定管理者の責において修繕すること。
ただし、判断が困難なものについては、事前に県と協議すること。
- (3) 入居後のクレームについては、指定管理者の責において速やかに対応すること。
- (4) 空家修繕に必要な工事用電力・水などの費用は指定管理者の負担とする。
- (5) 完成時には、指定管理者の責において完成検査を行うこと。
- (6) 空家修繕の内容について県から照会を行うことがあるため、対応できるよう完成検査の実施状況を整理しておくこと。特に、施工前後の写真を整理しておくこと。

2 修繕項目

(1) 建築関係

ア 玄関の鍵

前入居者が退去して鍵の交換がされていない住宅について、純正品3本のローテーション又は取替えを行う。

イ 各種建具

原則修繕しないこととするが、玄関扉・浴室・便所・室間ふすま等・外部サッシの施錠及び丁番の作動状況について点検を行い、生活に支障があるものについては、必要最小限の調整・修繕を行うこと。

ウ 浴室

原則修繕しないこととするが、点検を行い、水漏れの恐れがあるもの等生活に支障があるものについては、必要最小限の調整・修繕を行うこと。

エ バルコニー

原則修繕しないこととするが、手すり等を点検し、生活に支障があるものについては、必要最小限の調整・修繕を行うこと。

オ 物干し金物

原則修繕しないこととするが、点検を行い、生活に支障があるものについては、必要最小限の調整・修繕を行うこと。

カ 台所

原則修繕しないこととするが、生活に支障があるものについては、必要最小限の調整・修繕を行うこと。

キ 各室の床

原則修繕しないこととするが、生活に支障があるものについては、必要最小限の修繕を行うこと。

ク 各室の壁

原則修繕しないこととするが、生活に支障があるものについては、必要最小限の修繕を行うこと。

ケ 各室の天井

原則修繕しないこととするが、生活に支障があるものについては、必要最小限の修繕を行うこと。

コ 清掃

各室の室内（外部倉庫がある場合はその室内を含む）及びベランダを清掃すること。
特に雨水排水ドレン・便器・洗面器は入念に清掃すること。

サ 倉庫

原則修繕しないこととするが、生活に支障があるものについては、必要最小限の修繕を行うこと。

（２）給排水設備

ア P S内のメーターの作動確認及びガス・水道のバルブ止めを確認すること。

イ 各種給水カランの点検及び漏水の有無を確認し、必要に応じて修繕すること。

ウ 各種排水目皿（トラップを含む。）の点検・清掃及び漏水の有無を確認し、必要に応じて修繕すること。

（３）電気設備

ア 住宅内の通電等の有無を確認すること。

イ 玄関灯・便所灯・流し元灯・浴室灯・洗面灯の点灯状況及び器具の破損状況の確認を行い、不良があれば修繕すること。

ウ 換気扇については、原則清掃にとどめるものとするが、生活に支障があるものについては、交換・撤去すること。

エ 各室の引掛けシーリングの破損状況を点検し、不具合があれば補修・取替を行うこと。

オ テレビ・電話線の延長コード・コンセントの増設は撤去すること。

カ 各スイッチ・コンセント・テレビ端子等内部の点検、清掃を行うこと。

キ 配線材の内部ジョイント部の点検を行い、破損があれば修繕すること。

ドローンを活用した建物調査業務

1 業務概要

- (1) 業務名 ドローンを活用した建物調査業務
- (2) 調査目的 建物点検において、外壁上部や底部分等は、詳細に確認することが困難であり、点検者によって評価にばらつきが生じている。そこで、高層住宅について、ドローン技術を活用し、撮影した精密画像等により、建物の劣化状況を高い精度で確認することにより、改修の必要性や緊急性、優先度を判別する。
- (3) 履行場所 2 (1) に記載の住宅
- (4) 履行内容 指定管理者業務期間内に、各対象住宅につき各 1 回調査を実施すること。なお、建築基準法第 12 条に基づく建築物の定期点検より前に調査を実施すること。

2 業務内容

(1) 対象住宅

次の住宅を対象とする。

住宅名称	号館	階数	12 条点検時期	住所
県営平成ヶ浜住宅	1	8	R10	安芸郡坂町平成ヶ浜二丁目 2 番 100 号

(2) 調査内容

- ア 調査内容は、建築基準法施行規則第 5 条の 2 第 1 項の規定によるものとし、調査項目については、平成 20 年 3 月 10 日国土交通省告示第 282 号の別表に掲げるもののうち、「2 建築物の外部 (5) ~ (18)」及び「3 屋上及び屋根 (1) ~ (9)」とする。
- イ ドローンによる撮影は、各立面及び屋上面にて実施すること。
- ウ 外壁及び屋上面について、劣化状況を立面及び平面図に図示すること。
- エ また、劣化状況は、写真及び劣化の具合 (寸法等) を記述し報告すること。