鳥取県営住宅維持管理業務（中部地区）仕様書

本書は、鳥取県営住宅維持管理業務（中部地区）の入札により調達する業務（以下「委託業務」という。）の内容及びその履行方法等について、準用政令及び準用県規則並びに当該入札に関し令和7年6月10日付けで当公社が行った公告（以下「調達公告」という。）及び入札説明書に定めるもののほか、必要な事項を定めるものである。

1 委託業務の実施手順等

(1) 維持修繕業務

①対象住宅の修繕（入居者の責任において行うべきものを除き、1件50万円未満のものに限る。）又は敷地内の樹木の剪定、伐木、害虫駆除若しくは防除を行う場合において、次のいずれかに該当するときは、ガス漏れ、水漏れその他迅速に対応しなければ入居者の生命、身体、財産に損害を及ぼし、又はこれを拡大するおそれがある場合（以下「緊急時」という。）を除き、当該修繕等の内容、所要経費額、実施時期等につき、予め発注者の承認を得なければならない。

ア 1件20万円以上の修繕等を行う場合

イ 対象住宅の修繕等に係るその月における受注者の実支出額（2の（2）に定めるところにより未払いとなっている前月以前分の維持修繕費を含む。）が、2の（1）の執行計画書（計画変更をしている場合にあつては、同号なお書の規定による最新の承認後のものとする。2の（2）において同じ。）に定められた当該月分の維持修繕費の上限額を上回り、又はそのおそれがある場合において、1件2万円を超える修繕等を行うとき。

ウ 当該修繕が入居者の責任において行うべきものである可能性がある場合（入居者の責任において行うべき旨を説明しても、入居者がそれに同意しない場合に限る。）

②緊急時においては、現場到着後直ちに必要な措置を講じ、入居者等の安全を確保した上で、当該修繕等が①のア～ウのいずれかに該当するときは、事後速やかに発注者の承認を得るものとする。

③対象住宅の修繕について入居者から相談や苦情を受け、又は現地の巡回、調査等により破損、故障等の異常を発見した場合において、当該修繕が次のいずれかに該当するときは、それぞれに定める対応をするものとする。

ア 入居者の責任において行うべきものであるとき。その旨を当該入居者に説明するとともに、当公社に報告すること。

イ 1件50万円以上のものであるとき。その旨を当公社に報告すること。

④③のアの場合において、当該入居者が当該修繕を受注者に依頼するときは、正当な事由なくこれを拒んではならない。

⑤対象住宅の修繕等を行ったときは、その完了後速やかに修繕等完了報告書（様式1）を発注者に提出するものとする。この場合において、当該修繕等の全部又は一部を再委託しているときは、当該再委託分については、受注者が再委託先から同様の報告を受け、完了結果を確認した上で、再委託先からの報告書を提出すれば足りる。

⑥対象住宅の修繕等の実施件数については、過去3年間（令和4年度から令和6年度まで）の年間平均実績件数（約240件/年）と同程度の件数を目安として修繕等を行うものとする。

(2) 入退去時の確認業務及びその他の業務

①委託業務に関し事故、災害等が発生したときは、直ちに必要な処置を講ずるとともに、当公社及び関係者にその旨を通報しなければならない。

②当公社が委託業務の実施状況、委託料の使途その他必要な事項について報告を求めたときは、直ちにこれを行い、当該報告に基づき委託業務の改善を図るために当公社が行う実地調査に協力し、又は指示に従わなければならない。

③毎月、業務実施状況報告書（様式2）を作成し、その翌月に当公社に提出するものとする。

④当公社が③の報告書を確認し、委託業務が適切に処理されていないと認めて、そのやり直しを指示したときは、当該指示に従って自らの負担でこれを実施しなければならない。

2 委託料の支払

(1) 各年度の委託料の執行については、執行計画書（様式3）を作成し、前年度の3月（令和7

年度の委託料については令和7年9月)中に当社の承認を受けるものとする。この場合において、調達公告の1の(2)の②及び③に掲げる業務(以下「管理業務」という。)に要する費用(以下「管理業務費」という。)の各年度の執行額については、業務の期間における管理業務費の総額に対して次の割合とすること。

年度	割合
令和7年度	約35%
令和8年度	約65%

なお、当該承認を受けた後に計画変更が必要となったときは、当該変更後の執行計画書について、変更する月の前月中に当社の承認を受けるものとする。

- (2) 当社は、1の(2)の③の報告を受けたときは、当該報告に係る実施状況を検査し、委託業務が適切に行われていると認めるときには、当該報告に係る月分の委託料の額を確定する。この場合、委託料のうち維持修繕費の額は、(1)の執行計画書に定められた当該月分の維持修繕費の上限額と、当該月に受注者が維持修繕業務(調達公告の1の(2)の維持修繕業務をいう。以下同じ。)を行うのに要した費用(1の(1)の①の承認を得るべきものについては、当該承認を得たものに限る。)の実支出額(前月以前分の維持修繕費の実支出額のうち、前月以前分の上限額超過により未払いとなっている額を含む。)のいずれか低い額とし、管理業務費の額は、当該計画に当該月分の管理業務費として定められた額とする。
- (3) 受注者は、(2)により委託料の額が確定したときは、当社に対して請求書(様式4)により当該月分の委託料の支払いを請求をするものとする。
- (4) 発注者は、(3)による請求を受けた日から30日以内に当該請求に係る委託料を受注者に支払う。
- (5) 発注者が正当な理由なく前項に規定する支払期間内に支払を完了しないときは、受注者は、未払金額に対し、遅延日数1日につき鳥取県会計規則(昭和39年鳥取県規則第11号)第120条の規定により計算した額の遅延利息を発注者に請求することができる。

3 再委託の禁止

- (1) 受注者は、当社の承認を受けないで、再委託をしてはならない。ただし、維持修繕業務については、この限りでない。
- (2) 当社は、受注者が管理業務を再委託しようとする場合において、次のいずれかに該当するときは、(1)の承認をしないものとする。ただし、特段の理由がある場合はこの限りでない。
 - ①再委託の契約金額が本契約で管理業務費として定められている額の50パーセントを超える場合
 - ②再委託する業務に管理業務の中核となる部分が含まれている場合

4 業務の引継ぎ

受注者は、業務期間の満了又は委託契約の解除により次期受託者に業務を引き継ぐときは、円滑な引継ぎに協力するとともに、必要な資料等を直ちに提出すること。

5 業務内容の事前協議

当社と受注者は、業務実施に当たり、詳細事項について速やかに協議を行うこととする。

6 委託業務実施時の留意事項

- (1) 対象住宅は、公平・公正かつ適正に管理しなければならない。
- (2) 公営住宅法(昭和26年法律第193号)、鳥取県営住宅の設置及び管理に関する条例(平成34年鳥取県条例第49号)、個人情報保護に関する法律(平成15年法律第57号)その他業務を遂行する上で関係する法令等を十分に理解し、これらの法令等の規定に基づき委託業務を適正に行うこと。
- (3) 当社と連携を図り業務を行うこと。
- (4) 対象住宅については、業務期間中に廃止し、管理業務の対象から除外することがある。この場合、当社は、廃止された戸数に応じて委託料を減額することができるものとする。
- (5) 本仕様書を遵守するために要する経費は、すべて受注者の負担とする。

(様式1)

修繕等完了報告書

鳥取県住宅供給公社理事長 様

次のとおり修繕等が完了したので、報告します。

令和 年 月 日

住 所
商号又は名称
代表者職氏名

印

修繕等の名称及び その承認年月日	令和 年 月 日承認 (※承認が必要な修繕等に限る)
修繕等の実施場所	
修繕等の実施期間	令和 年 月 日から令和 年 月 日まで
完了年月日	令和 年 月 日
修繕等に要した費用の額	金 円 うち〇〇業務に要した費用(再委託料) 円 ××業務に要した費用(再委託料) 円 再委託先の指導、監理等に要した費用 円

【添付書類】

- ・ 〇〇業務等に要した費用の内訳書又は当該業務等の再委託料の請求書若しくは領収書の写し
- ・ 再委託先の指導、監理等に要した費用の内訳書
- ・ 修繕等の前後の状況が分かる写真

(様式2)

業務実施状況報告書

鳥取県住宅供給公社理事長 様

鳥取県営住宅維持管理業務（中部地区）の令和 年 月の実施状況は、次のとおりです。

令和 年 月 日

住 所
商号又は名称
代表者職氏名

印

当該月に完了した修繕等の件数	件
苦情・相談等受付件数	件 (別紙苦情等一覧表のとおり)
委託料（維持修繕費分）請求予定額	円 (別紙修繕等一覧表のとおり)
調査職員記載欄	令和 年 月 日 確認済 印

【添付書類】

- ・苦情等一覧表は、受付日、団地名、号数、氏名、苦情等の内容、対応結果を記載すること（任意様式）。
- ・修繕等一覧表は、1件毎に実施場所（団地名等）、実施時期、完了年月日、修繕等内容、修繕等費用の額及び修繕等必要の額は合計を記載すること（任意様式）。
- ・修繕等完了報告書を提出していない場合にあっては、一覧表に掲げる各修繕に係る請求予定額の積算内訳書を添付すること。

(様式3)

委託料執行計画書

鳥取県住宅供給公社理事長 様

鳥取県営住宅維持管理業務（中部地区）の令和 年度委託料等執行計画書について、下記のとおり提出します。

記

令和 年 月 日

住 所
商号又は名称
代表者職氏名

印

(単位：円)

月	執行計画額	左の執行内訳	
		維持修繕費	管理業務費
4月			
5月			
6月			
7月			
8月			
9月			
10月			
11月			
12月			
1月			
2月			
3月			
計			

(様式4)

令和 年 月 日

鳥取県住宅供給公社理事長 様

住 所
商号又は名称
代表者職氏名

印

請 求 書

令和 年度〇〇月分委託料として下記のとおり請求します。

記

- 1 業務名 県営住宅維持管理業務（中部地区）
- 2 請求額 金 円
(内訳) 維持修繕費 円
管理業務費 円