

和歌山市営住宅等指定管理者
募 集 要 項

令和4年8月

和歌山市都市建設局建築住宅部

住宅第1課

< 目 次 >

1	基本的事項	
	(1) 募集の趣旨	1
	(2) 基本条件	1
	(3) 一括管理に関する事	2
2	施設の概要	2
3	指定管理者の資格要件	
	(1) 応募者の要件	4
4	指定期間	7
5	管理運営業務に関する事項	
	(1) 管理の基準	7
	(2) 業務の範囲	7
6	募集期間、提出書類及び提出方法	
	(1) 全体のスケジュール	8
	(2) 提出書類	10
	(3) 応募書類の提出方法	10
	(4) 留意事項	11
7	審査及び選定に関する事項	
	(1) 選定の手順	12
	(2) ヒアリング	12
	(3) 審査事務の所管	12
	(4) 指定管理者の選定	12
	(5) 指定管理者の選定基準	13
	(6) 選定結果等の通知及び公表	14
	(7) 情報公開	14
8	関係法令の遵守	15
9	指定管理者の指定	15
10	指定管理経費	
	(1) 指定管理経費	15
	(2) 区分会計の独立と管理口座	16
	(3) 各施設から排出される廃棄物の適正な処分について	16
	(4) 賠償責任保険等の加入について	17
11	和歌山市と指定管理者の責任分担	17
12	契約保証金	18
13	事業実施状況の監視等	
	(1) 管理運営状況に関するモニタリング	18

(2) 施設利用者の意見、苦情等の聴取	19
(3) 帳簿類等の提出要求	19
14 協定の締結	
(1) 協定の締結について	19
(2) 協定の締結ができない場合の措置等	19
15 その他	
(1) 指定管理者の責めに帰すべき事由による指定の取消し等	19
(2) 不可抗力等による指定の取消し等	20
(3) 指定管理業務の引継ぎ等	20
(4) 労働環境の調査	20
(5) その他協議すべき事項	20

和歌山市営住宅等指定管理者募集要項

1 基本的事項

(1) 募集の趣旨

和歌山市では、市営住宅等の入居者に対するサービス向上及び施設の効率的・効果的な管理運営を図ることを目的として、指定管理者制度を導入しています。この度、平成30年度から指定していた指定管理者が令和5年3月31日で指定期間満了となることから、令和5年4月以降の指定管理者を選定します。

つきましては、地方自治法第244条の2第3項、和歌山市公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例（以下「条例」という。）第2条、和歌山市営住宅条例第59条に基づき、和歌山市営住宅等の指定管理者を募集します。

(2) 基本条件

指定管理者が本施設の管理運営を行うに当たり、本施設の設置目的等は「和歌山市営住宅条例」等に定める下記事項等を基本条件とします。

ア 設置の目的

(ア) 和歌山市営住宅

公営住宅法（昭和26年法律第193号）に基づき設置された施設で、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に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

(イ) 和歌山市改良住宅

住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）に基づき設置された施設で、不良住宅が密集する地区の改良事業に関し、事業計画、改良地区の整備、改良住宅の建設その他必要な事項について規定することにより、当該地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設を促進し、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

(ウ) 和歌山市特定公共賃貸住宅

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）に基づき設置された施設で中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とする。

イ 施設の維持保全についての基本方針

市営住宅及び共同施設（※）（以下「市営住宅等」という。）の状況を常に留意し、その維持保全を適正かつ合理的に行うように努め、入居者が安定かつ安心して生活できるように維持管理を行う。市営住宅等の修繕の負担区分の詳細については、入居説明会等に配布する「市営住宅修繕負担区分」（別添資料集資料1）のとおりですが、耐用年数前における修繕等の発生原因が入居者の故意又は過失によるものは、入居者の負担になります。この内容に疑義がある場合や、定めのない場合は、協議の上決定するものとします。

す。

ウ 施設の内容

施設の詳細につきましては、別添の和歌山市営住宅等施設概要書（以下「施設概要書」という。）をご参照願います。

※共同施設とは、駐車場、児童遊園、集会所、広場、緑地、通路等、入居者の共同の福祉のために必要な施設として住宅敷地内の市が管理する一切の施設とします。

(3) 一括管理に関すること

条例第6条において、「市長等は、同一又は類似する性質を有すると認められる2以上の公の施設について、これらの公の施設の管理を同一の指定管理者に行わせることがそれらの設置の目的を効果的に達成し、かつ、それらの管理を効率的に行うことに資すると認められるときは、それらの管理を同一の指定管理者に行わせることができる。」との条文に基づき、今回の指定管理者募集においては、市営住宅等を一括管理とします。

よって44団地の管理を同一の指定管理者に行わせることとし、一部の団地のみの管理はできません。

2 施設の概要

- (1) 名 称 東布経丁団地
所在地 和歌山市東布経丁6丁目1番地13
- (2) 名 称 大新団地
所在地 和歌山市餌差町1丁目2番地
- (3) 名 称 築港団地
所在地 和歌山市築港5丁目11番地
- (4) 名 称 今福団地
所在地 和歌山市今福2丁目6番
- (5) 名 称 今福西団地
所在地 和歌山市今福3丁目7番
- (6) 名 称 松ヶ丘団地
所在地 和歌山市松ヶ丘1丁目9番
- (7) 名 称 塩屋団地
所在地 和歌山市塩屋6丁目1番
- (8) 名 称 関戸団地
所在地 和歌山市関戸4丁目2番
- (9) 名 称 鶴立島団地
所在地 和歌山市和歌浦東1丁目9番
- (10) 名 称 和歌浦外浜団地
所在地 和歌山市和歌浦東3丁目1番

- (11) 名称 鳴神団地
所在地 和歌山市鳴神1 3 9番地1
- (12) 名称 杭ノ瀬団地
所在地 和歌山市杭ノ瀬1 4 1番地
- (13) 名称 田尻団地
所在地 和歌山市田尻6 9 6番地1
- (14) 名称 坂田団地
所在地 和歌山市坂田3 4 7番地
- (15) 名称 吉原団地
所在地 和歌山市吉原4 5 5番地
- (16) 名称 松原団地
所在地 和歌山市松原1 2 4番地
- (17) 名称 西山東団地
所在地 和歌山市吉礼1 6 4 3番地
- (18) 名称 本渡団地
所在地 和歌山市冬野1 2 0 6番地1
- (19) 名称 栗団地
所在地 和歌山市栗1 2 7番地1
- (20) 名称 狐島団地
所在地 和歌山市島橋南ノ丁6番
- (21) 名称 木ノ本団地
所在地 和歌山市松江北7丁目7番
- (22) 名称 西庄団地
所在地 和歌山市西庄1 0 6 3番地6
- (23) 名称 加太山田団地
所在地 和歌山市加太7 1 0番地2
- (24) 名称 府中団地
所在地 和歌山市府中7 8番地
- (25) 名称 中筋日延団地
所在地 和歌山市中筋日延1 3 7番地1
- (26) 名称 上黒谷団地
所在地 和歌山市上黒谷4 6 0番地
- (27) 名称 岡崎団地
所在地 和歌山市井辺1 4 4番地1、神前2 5番地、神前3 7番地1
- (28) 名称 菖蒲ヶ丘団地
所在地 和歌山市吉礼4 3 4番地2 他1 0筆
- (29) 名称 向団地
所在地 和歌山市向1 9 1番地

- (30) 名 称 加太大谷団地
所在地 和歌山市加太 5 9 5 番地
- (31) 名 称 堀止団地
所在地 和歌山市堀止東 1 丁目 3 番
- (32) 名 称 宮前団地
所在地 和歌山市手平 3 丁目 4 番
- (33) 名 称 紀和駅団地
所在地 和歌山市宇治家裏 2 1 2 番地 1、中之島 8 0 3 番地 9
- (34) 名 称 塩屋第 2 団地
所在地 和歌山市塩屋 1 丁目 3 番
- (35) 名 称 北島団地
所在地 和歌山市北島 4 3 3 番地 1
- (36) 名 称 広瀬団地
所在地 和歌山市広瀬中ノ丁 2 丁目 8 7 番地
- (37) 名 称 吹屋町団地
所在地 和歌山市吹屋町 5 丁目 6 4 番地
- (38) 名 称 東長町団地
所在地 和歌山市東長町 7 丁目 3 5 番地
- (39) 名 称 加太城ヶ崎団地
所在地 和歌山市加太 1 7 7 4 番地 2
- (40) 名 称 薬種畑団地
所在地 和歌山市湊 1 4 1 4 番地 8
- (41) 名 称 中之島第 2 団地
所在地 和歌山市中之島 4 3 9 番地 1 0
- (42) 名 称 湊御殿第 2 団地
所在地 和歌山湊御殿 3 丁目 8 番地 2
- (43) 名 称 ラブリー松江団地
所在地 和歌山市松江北 2 丁目 2 番
- (44) 名 称 ビューつつじが丘団地
所在地 和歌山市つつじが丘 5 丁目 1 番地

上記、市営住宅 4 4 団地、3、8 0 1 戸（令和 4 年 4 月 1 日現在の状況）及び共同施設について公募します。

3 指定管理者の資格要件

(1) 応募者の要件

応募者は、法人その他の団体（以下「団体等」という。）又は複数の団体等により構成された共同企業体（以下「共同企業体」という。）であって、指定期間中安全かつ円滑に施設の管

理運営を行うことができる者とし、個人での申請は受け付けません。

ア 応募資格

- ① 和歌山市内に本社・本店を置いていることとします。
 - ② 共同住宅（分譲、賃貸、社宅等）の300戸以上の管理実績が和歌山市にある団体等であること。
 - ③ 和歌山市において地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項に基づき管理実績（会館管理）が3年以上ある団体等であること。
- ※ ①は必須とし、②③のうち1以上の要件を満たす団体等に限りません。

イ 共同企業体の応募について

- ① 構成員の中から代表構成団体を定めてください。
 - ② 協定書の締結に当たっては、共同企業体の構成団体全てを協定の当事者とします。
 - ③ 単独で応募した団体等は、共同企業体で応募することはできません。
 - ④ 共同企業体で応募した団体等は、他の共同企業体の構成団体となることはできません。
 - ⑤ 共同企業体で応募をした場合、その構成団体の変更は原則として認めません。
- ※ 共同企業体で応募の場合は、全ての構成員が上記「ア 応募資格」の①の要件を満たすこと。
- ※ 共同企業体で応募の場合は、少なくとも1者が上記「ア 応募資格」の②③の内1以上の要件を満たすこと。

ウ 欠格事項

(ア) 次に該当する団体等（共同企業体を含む。）が次のいずれにも該当しないこと。

- ① 地方自治法第244条の2第11項又は条例第11条第1項の規定により指定を取り消され、その取消の日から起算して2年を経過していない団体等
- ② 条例第4条第3項の規定により候補者とされなかった団体等(当該団体に指定管理者に指定することが著しく不適当と認められる事情が生じたことにより候補者にされなかったものに限る。)
- ③ 本市から指名停止の措置を受けている団体等
- ④ 本市の徴収金（和歌山市税条例第2条第9号に規定する徴収金をいう。）について滞納がある団体等（完納証明書の提出を求めることがある。)
- ⑤ 法人税並びに消費税及び地方消費税について滞納がある団体等
- ⑥ 和歌山県暴力団排除条例第14条の規定に違反して暴力団の威力を利用していると認められる団体等
- ⑦ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項各号のいずれかに該当する者を構成員とする団体等で、当該各号に該当することとなった日から起算して2年を経過しないものであること。
- ⑧ 再生手続き開始の申立て、更生手続き開始の申立て、特別清算手続き開始の申立て又は外国倒産処理手続の承認の申立てをしている団体等（当該申立てに係る再生手続、更生手続、特別清算手続又は承認援助手続が終了しているものを除く。)

- ⑨ 地方自治法第92条の2、第142条（同法第166条第2項において準用する場合を含む。）又は第180条の5第6項の規定に抵触することとなる者を構成員とする団体等

(イ) 団体を代表する役員その他の当該団体の運営を実質的に行う役職にある者が、次のいずれにも該当しないこと。

- ① ウ（ア）③、⑥又は⑦に該当する団体等
- ② 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ない者
- ③ 禁錮以上の刑に処され、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者
- ④ ウ（ア）④に該当し、又は申告所得税並びに消費税及び地方消費税について滞納がある者（任意団体等法人格を有しない団体の代表役員等に限る。当該団体には、完納証明書と納税証明書の提出を求める。）
- ⑤ ウ（ア）①に掲げる団体の代表役員等であった者（当該団体について取消しの処分に係る行政手続法第1.5条又は和歌山市行政手続条例第14条の規定による通知があった日前60日以内に当該団体の代表役員等であった者を含む。）でその指定の取消しの日から起算して2年を経過しない者
- ⑥ 本市の職員であった者で、懲戒免職の処分を受け、その処分の日から2年を経過しない者
- ⑦ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員、暴力団の構成員（以下「暴力団員」という。）
- ⑧ 暴力団及び暴力団員に協力し関与する等、これと交わりをもつ者（以下「暴力団関係者」という。）
- ⑨ 自団体、自己若しくは第三者の不正の利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団、暴力団員及び暴力団関係者（以下「暴力団等」という。）を利用してしていると認められる者
- ⑩ 暴力団等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者
- ⑪ 暴力団等と密接な関係を有していると認められる者、又は社会的に非難されるべき関係を有していると認められる者
- ⑫ 暴力団等であることを知りながら、これを利用してしていると認められる者
- ⑬ 暴力団等から妨害又は不当要求を受けたにもかかわらず、警察への被害届の提出を怠っていると認められる者
- ⑭ 日本国憲法施行の日以後において、日本国憲法又はその下に設立した政府を暴力で破壊することを主張する政党その他の団体を結成し、又はこれに加入した者

4 指定期間

令和5年4月1日から令和10年3月31日までの5年間とします。

ただし、市長は、指定管理者が法令違反等により管理を継続することが適当でないとき認めるときは、指定管理者の指定を取消すことがあります。

その場合、指定管理者の損害に対して和歌山市は賠償を行いません。また、取消しに伴う和歌山市の損害について、指定管理者に対して損害賠償請求を行うことがあります。

なお、指定が取り消された指定管理者は、市営住宅等の管理運営業務が円滑に遂行できるよう次期指定管理者又は和歌山市が指定する者に引継ぎを行っていただきます。

その場合、引継ぎに係る経費等が発生したときは、指定管理者の負担となります。

5 管理運営業務に関する事項

(1) 管理の基準

適正な管理の観点から必要不可欠である業務運営の基本的な事項は、次のとおりです。

ア 公平性の確保

施設の維持及び入居者の管理に当たっては、入居者の公平性を確保すること。

イ 経費の削減

一連の業務を効率よく管理し、コスト削減を図ること。

ウ 物的能力及び人的配置

入居者及び施設の維持等管理を安定して行う物的能力及び人的配置を確保すること。

エ 個人情報保護について

市営住宅等の指定管理者業務においては、入居者の収入や家族構成等重要な個人情報を取扱うことから、指定管理者は行政手続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、和歌山市個人情報保護条例等の規定を遵守し、個人情報が適切に保護されるように配慮するとともに必要な対策を図ること。

(2) 業務の範囲

指定管理者が本施設において担う業務の範囲については、次に掲げる各業務とし、詳細については、別添「和歌山市営住宅等指定管理者業務仕様書」(以下「仕様書」という。)のとおりとします。ただし、法的措置、入居者決定、家賃決定等は市が行うものとします。

- ① 入居者募集業務
- ② 入退去業務
- ③ 収入申告書、家賃決定通知書発送業務
- ④ 収入申告書受付業務
- ⑤ 各種届出受付業務
- ⑥ 維持保管義務違反是正業務
- ⑦ 要望・苦情・相談の処理業務並びに入居者に対する居住指導、各種配布物発送等
- ⑧ 家賃及び簡易水道料金等の収納に関する業務
- ⑨ 共益費収納等管理業務
- ⑩ 水道検針及び水道料金管理業務
- ⑪ 駐車場管理及び駐車場使用料の収納に関する業務
- ⑫ 家屋・設備等の修繕業務

- ⑬ 空家修繕業務
- ⑭ 緊急対応（夜間・休日の災害、修繕等）業務
- ⑮ 設備等点検業務
- ⑯ 事業の報告業務
- ⑰ 入居時の風呂釜設置業務
- ⑱ 団地通路灯の取替業務
- ⑲ 草刈り業務
- ⑳ 震災時の被災者向け民間住宅の空家情報提供業務
- ㉑ その他市営住宅等の管理運営に関して、市長が必要と認める業務

6. 募集期間、提出書類及び提出方法

(1) 全体のスケジュール

1	募集要項配布期間	令和4年8月26日（金）～9月2日（金）
2	現地説明会参加者申込受付期間	令和4年8月29日（月）～9月2日（金）
3	現地説明会	令和4年9月7日（水）・9月8日（木）
4	質問事項受付期間	令和4年9月5日（月）～9月9日（金）
5	質問事項回答期日	令和4年9月14日（水）
6	申込書受付及び提出書類受付期間	令和4年9月15日（木）～9月26日（月）
7	経営状況調査期間	令和4年9月27日（火）～10月19日（水）
8	選定委員会ヒアリング	令和4年10月下旬（予定）
9	選定結果通知	令和4年11月上旬（予定）
10	議会における議決	令和4年12月初旬（予定）
11	指定の通知	令和4年12月下旬（予定）
12	基本協定書の締結	令和5年2月下旬（予定）
13	年度協定書の締結	令和5年4月1日（土）
14	指定管理者による管理の開始	令和5年4月1日（土）

※スケジュール等は、応募状況により一部変更することがあります。

ア 募集要項等の配布

配布期間：令和4年8月26日（金）から令和4年9月2日（金）まで、ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除きます。

配布時間：午前8時30分から午後5時15分まで

配布場所：和歌山市都市建設局建築住宅部住宅第1課（市役所8階）

配布書類：募集要項、様式、仕様書、施設概要書、資料集

※募集要項及び参考資料の配布時に連絡票（様式第6号）の提出をお願いします。

イ 現地説明会参加申込受付

受付期間：令和4年8月29日（月）から令和4年9月2日（金）まで、ただし、土曜

日、日曜日及び祝日を除きます。

受付時間：午前8時30分から午後5時15分まで

受付場所：和歌山市都市建設局建築住宅部住宅第1課（市役所8階）

受付方法：和歌山市営住宅等指定管理に係る現地説明会申込書（様式第8号）を、電子メールで受け付けます。電話、FAX 及び口頭での申込みは不可です。

なお、申込受付後、電子メールで開催場所及び実施日を連絡します。

E-mail：jutakul@city.wakayama.lg.jp

ウ 現地説明会

開催場所：和歌山市役所内会議室

予定実施日：令和4年9月7日（水）・8日（木）午前9時30分～

※応募を希望する団体は、必ず現地説明会に参加してください。現地説明会に参加しない場合は、応募することができません。

また、説明会には配布もしくはホームページから印刷した募集要項等を持参してください。

エ 募集要項等に関する質問の受付

受付期限：令和4年9月5日（月）から令和4年9月9日（金）まで、ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除きます。

受付時間：午前8時30分から午後5時15分まで

文書（電子メールに添付する場合は、Word 又は Excel）の形式とし、郵送及び電子メールによる質問を受け付けます。併せて、質問事項のほかに団体名、所在地及び担当者の所属・氏名を記載してください。

E-mail：jutakul@city.wakayama.lg.jp

オ 募集要項等に関する質問への回答

回答日：令和4年9月14日（水）午後5時までに電子メール又はFAXにて回答いたします。

カ 指定管理者指定申込書（事業計画書等）の受付

受付期間：令和4年9月15日（木）から令和4年9月26日（月）まで、ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除きます。

受付時間：午前8時30分から午後5時15分まで

受付場所：和歌山市都市建設局建築住宅部住宅第1課（市役所8階）

※窓口へ直接持参してください。

キ 一次審査（書類審査）

令和4年9月下旬を予定

ク 一次審査結果通知及び二次審査への案内

令和4年10月上旬を予定

ケ 二次審査（ヒアリング）

令和4年10月下旬を予定

コ 二次審査結果通知

令和4年11月上旬を予定

(2) 提出書類

指定管理者の指定を受けようとする団体等は、次に掲げる書類により申し込んでください。

ア 指定管理者指定申込書

(和歌山市公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例施行規則第6条第1項に規定する別記様式第1号)

イ 添付書類

(ア) 資格要件を有していることを証する書類(様式第1号)

(イ) 管理に係る事業の計画書(様式第2号)

計画書は、条例の規定により和歌山市営住宅等指定管理者選定委員会(以下「選定委員会」という。)による審査の対象となりますので、作成に当たっては様式第2号を確認の上、各要素について漏れなく記載してください。

(ウ) 管理に係る収支計画書(様式第3号)

(エ) 団体の経営状況を説明する書類(法人格を有しない団体はこれらに類する書類)

- ・ 損益計算書、貸借対照表、財産目録(申込み時の前事業年度のもの)
- ・ 収支予算書(申込時の現事業年度のもの)
- ・ 資金収支計算書(過去3年分)
- ・ 試算表(決算後6か月を経過している場合)
- ・ 決算月の総従業員数(過去3年分)

(オ) その他市長が必要と認める書類

① 誓約書(様式第4号)

② 共同企業体協定書兼委任状(共同企業体の申込みの場合のみ)(様式第5号)

③ 連絡票(様式第6号)

④ 主要業務実績書(様式第7号)

⑤ 和歌山市営住宅等指定管理に係る現地説明会申込書(様式第8号)

⑥ 管理業務を行う人員体制(A4版任意様式)

- ・ 人員体制及び配置を予定しているスタッフの資格経歴等
- ・ 業務従事者のシフト表

⑦ 定款又は寄付行為及び登記事項証明書の謄本(法人以外はこれらに相当する書類)

⑧ 税の滞納がないことを証明するもの(国、県、市税)

※和歌山市の証明分は完納証明書を提出してください。

※共同企業体で申込みする場合には、上記「イ 添付書類」のうち(ア)、(オ)の①、②、④、⑦、⑧にあつては構成員ごとに、(イ)、(ウ)、(エ)、(オ)の③、⑤、⑥は共同企業体全体について作成してください。

(3) 応募書類の提出方法

指定管理者指定申込書等11部(正本1部、副本10部(副本は複写可)の計11部)を和歌山市都市建設局建築住宅部住宅第1課(市役所8階)に持参してください。

なお、郵送・FAX等による提出は受理しません。

(4) 留意事項

ア 接触の禁止

指定管理者の審査を行う審査委員、審査事務に従事する本市職員及び関係者に対して、事業計画書等の審査に当たって公平性を損なうような接触を禁止します。

イ 複数申込みの禁止

応募は、1団体につき1申込みのみとします。複数の申込みはできません。

ウ 他の応募者の構成員に関する制限等

応募に際して提出する管理体制の構成員は、他の応募団体が提出する管理体制の構成員になることはできません。

また、指定管理者の審査を行う審査委員、審査事務に従事する本市職員並びに関係者は管理体制の構成員になることができません。

エ 応募書類の取扱い

応募書類については一切返却をしません。

オ 応募書類を提出した後に辞退する場合は、和歌山市営住宅等指定管理者辞退届出書(A4版任意様式)を提出してください。

カ 応募に関する費用負担

応募に際して必要な費用は、応募者負担とします。

キ 応募書類の再提出

提出期限後の提出書類の再提出及び差替えは認めません。

ク 提出書類の取扱い及び著作権

団体等が提出した書類等の著作権は、それぞれの団体に帰属します。なお、指定管理者の選定に関し、審査結果を公表する場合や審査に必要と認められるときには、和歌山市は提出書類の全部又は一部を使用できるものとします。

ケ 提出書類の規格

申込みに係る書類及び参考資料等は、日本工業規格 A 列 4 版の規格用紙を使用するものとします。

コ 言語、通貨、単位等

応募書類において使用する言語、通貨、単位は日本語、日本円、日本の標準時及び計量法(平成4年法律第51号)に定める単位に限ります。

サ 追加資料の提出

和歌山市が必要と認める場合は、追加資料の提出を求めることがあります。

シ 失格

次のいずれかに該当する場合は、失格となることがあります。

(ア) 応募書類に関するもの

- ・提出方法を遵守せずに提出されたもの
- ・作成様式及び記載上の注意事項に示された内容に適合しないもの
- ・記載すべき内容の全部又は一部が記載されていないもの
- ・虚偽の内容が記載されているもの

(イ) 関係者との接触に関するもの

審査委員、本市職員及び関係者に対して、事業計画書等の審査に当たって公平性を損なうような接触をしたことが認められた場合

7 審査及び選定に関する事項

(1) 選定の手順

ア 指定管理者の募集及び選定は、公募型プロポーザル方式とします。

イ 申込書の受理後、和歌山市都市建設局建築住宅部住宅第1課において資格審査を行います。(審査等の必要に応じて複写を行います。)

ウ 資格審査後、その団体が安定した管理体制を提供できる団体であるか判断するため、経営状況の審査(経営診断)を実施します。審査を実施するに当たり、必要に応じて市、又は市と契約をした税理士等から追加資料の提出及びヒアリングの実施を団体に求める場合があります。

なお、診断に要する経費は、和歌山市の負担とします。ただし、資料提供に係る費用は応募者の負担とします。

エ 外部の学識経験者と内部の職員の計7名により構成された選定委員会において、選定基準に基づき書類審査及びヒアリングにより審査を行います。

なお、選定委員会の会議は、非公開とします。

オ 選定審査に当たっては、選定委員会において、一次審査(書類審査)及び二次審査(ヒアリング)により行います。

ただし、応募者多数の場合は、一次審査(書類審査)により二次審査(ヒアリング)の候補者を選定し、指定管理者の候補者として選定します。

カ 応募団体が1団体のみの場合であっても、選定委員会の定める最低基準を満たす必要があります。また、財務状況の評価が著しく悪い場合は、選定から除外する場合があります。(共同企業体での応募の場合は、構成団体全ての財務状況を確認し、総合的に評価します。)

(2) ヒアリング

ア 選定委員会において、応募者からヒアリングを実施致します。

イ ヒアリングは、応募者(3名以内の当該社員の出席に限ります。)から事業計画書等についての説明及び選定委員からの質疑とします。当日の資料の配布は認めません。

ウ ヒアリングに要する経費は、全て応募者の負担とします。

エ ヒアリングの場所、日時等の詳細については、該当する団体に別途通知します。

(3) 審査事務の所管

審査事務の所管については、和歌山市都市建設局建築住宅部住宅第1課が行います。

(4) 指定管理者の選定

指定管理者の選定に当たっては、以下の選定基準をもって審査を行い、候補者を選定します。なお、配点合計が100分の50に満たない指定管理者指定申込者は失格とします。

(5) 指定管理者の選定基準

次に掲げる事項に基づき、市営住宅等の管理を効率的に安定して行うために必要となる能力を総合的に審査し、指定管理者を選定します。

指定管理者の候補者選定のための基準

選 定 項 目	配 点
1 住民の平等な利用を確保することができるものであるか。	【40点】
(1) 施設の性格、設置目的、業務内容を的確に把握した上での管理運営の考え方	《10点》
(2) 福祉（高齢者、障害者等）に対する考え方	《10点》
(3) 特定の団体や個人に偏らない公正な利用（違法駐車やペット飼育等の迷惑行為）への取組	《10点》
(4) 入居者のプライバシーの保護及び住環境の確保についての考え方	《10点》
2 施設の効用を最大限に発揮することができるものであるか。	【25点】
(1) 入居者等へのサービス向上のための提案	《10点》
(2) 入居者のニーズ把握と業務への反映及び入居者等からの相談、苦情、要望等への対応	《10点》
(3) 入居者に対する市営住宅等利用上の注意事項の周知徹底、指導等の方針	《5点》
3 施設の適切な維持及び管理を図ることができるものであるか。	【80点】
(1) 修繕（緊急、一般、空家）に関する方針及び実施体制	《10点》
(2) 施設整備の保守管理に関する方針及び実施体制	《10点》
(3) 緊急時（夜間・休日の修繕等）業務の体制	《10点》
(4) 業務の再委託先及び下請先等に関する選定方針及び指導体制	《10点》
(5) 住宅の管理実績	《10点》
(6) 災害、事故等の危機管理の対応と体制	《10点》

(7) 個人情報（マイナンバーを含む。）の保護及び業務上知り得た情報の守秘義務に関する考え方とその対策	《10点》
(8) 家賃等収納業務（滞納分）における徴収事務管理体制	《5点》
(9) 家賃等収納業務における収納率の目標設定と目標達成のための取組	《5点》

4 施設の管理を安定して行う物的及び人的能力を有しているか。	【30点】
(1) 公募及び入退去業務等における適切な人員配置及び勤務体制	《10点》
(2) 職員の研修	《10点》
(3) 管理運営を継続的・安定的に行うため、損害保険等に加入しているか。また、適正な経営規模及び財務体質を有しているか。	《10点》

5 施設の管理に係る経費の縮減を図ることができるものであるか。	【20点】
(1) 指定管理経費の上限額に対してコスト縮減に向けた取組を行っているか。 (人件費、施設（保守）管理費、修繕費及び事務費縮減の考え方)	《10点》
(2) 指定管理経費の積算の根拠	《10点》

6 その他	【5点】
(1) 労働関係法令の遵守をはじめ、適切な労働環境の保持に向けた考え方とその方策	《5点》

合 計	200点
-----	------

(6) 選定結果等の通知及び公表

選定結果については、令和4年10月下旬に指定管理者指定申込書を提出した全応募者に文書で通知を行います。また、審査の透明性を図るため、選定結果を和歌山市ホームページにて公表します。

(7) 情報公開

提出書類は、個人情報及び法人に係る事業運営上の地位、その他社会的地位が損なわれると認められる場合等、原則非公開とするものを除き、広く公表を行います。また、和歌山市情報公開条例の規定に基づき公開請求があった場合は、条例に定める非公開情報を除き公開します。

8 関係法令の遵守

指定管理者は、施設の管理運営を実施するに当たって、以下の法令を遵守する必要があります。

- (1) 地方自治法、同施行令、同施行規則
- (2) 公営住宅法、同施行令、同施行規則
- (3) 住宅地区改良法、同施行令、同施行規則
- (4) 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律、同施行令、同施行規則
- (5) 和歌山市営住宅条例、同施行規則
- (6) 和歌山市改良住宅条例、同施行規則
- (7) 和歌山市特定公共賃貸住宅条例、同施行規則
- (8) 労働基準法、最低賃金法、労働安全法ほか労働関係法令
- (9) 個人情報保護法
- (10) 和歌山市個人情報保護条例、同施行規則
- (11) 行政手続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
- (12) 和歌山市行政手続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に基づく個人番号の利用及び特定個人情報の提供に関する条例、同規則
- (13) その他関連法令等

9 指定管理者の指定

選定委員会の選定結果に基づき、指定管理者の候補者を決定します。

指定管理者の候補者については、地方自治法第244条の2第6項の規定により議会での議決を経た後に指定管理者として指定します。

なお、候補者が指定管理者として管理運営を行うことが困難となる事情が生じた場合は、原則として、和歌山市は次点候補者と協議を行い、当該次点候補者を候補者とします。

10 指定管理経費

(1) 指定管理経費

業務内容及び費用負担は、当該募集要項及び別添仕様書に示すとおりですが、具体的な内容については基本協定において定めます。

なお、団地数等は、令和4年4月1日現在の数値であり、指定管理期間中に「和歌山市営住宅長寿命化計画」に基づく建替え及び用途廃止により、管理戸数、付帯設備に変更が生じる可能性があります。

指定管理期間中は、管理戸数の増減による指定管理経費の変更は原則行わないこととします。

令和5年度から令和9年度までの指定管理経費は、以下の金額（消費税及び地方消費税10%含む。）を上限にして提案してください。

(千円)

		令和5 年度	令和6 年度	令和7 年度	令和8 年度	令和9 年度
指定管理 経費	管理費 ※1	110,884	111,404	117,338	127,507	119,808
	修繕費等 ※2	143,642	139,186	143,882	141,452	144,998
	合 計	254,526	250,590	261,220	268,959	264,806

- ※1 管理費には、保守費、人件費、事務費、徴収費及び修繕の受付業務費用が含まれています。
- ※2 修繕費等には、住宅・設備等の修繕業務に必要な費用及び空家修繕費用等が含まれていません。
- ※3 空家修繕費用は、年間66,806,000円（消費税及び地方消費税を含む。）で、毎年度56戸（指定管理期間の5年間で280戸）を修繕費等に含んでいます。
令和5年度からすべての空家修繕費に浴槽・バランス釜設置費を含んでいます。
また、修繕する空家については、新規入居を希望している団地の階数及び戸数等を勘案し、和歌山市が決定します。
- ※4 徴収事務については、指定管理者と委託契約を結びます。

(2) 区分会計の独立と管理口座

(ア) 指定管理に関する会計について

指定管理に関する会計について、指定管理者は、自身の法人等、自主事業等の他の会計と区分した経理帳簿類を備えるとともに、独立した預金口座により管理する。

(イ) 指定管理経費の収支管理等

指定管理業務に係る費用及び関係資料については、和歌山市が行う監査対象となるとともに、情報公開請求の対象となる場合があります。よって、指定管理業務の実施に当たり、指定管理業務に要する費用の収支が明らかになるように台帳及び決算書を作成し、和歌山市の求めに応じて経理状況を説明できる体制を整備してください。

(3) 各施設から排出される廃棄物等の適正な処分について

指定管理者は、各施設から排出される廃棄物等については、廃棄物の処理及び清掃に関

する法律（昭和 45 年法律第 137 号）、廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（昭和 46 年政令第 300 号）、和歌山市廃棄物の減量推進及び適正処理に関する条例（平成 12 年条例第 57 号）及び関係法令を遵守し、適正に処分してください。

なお、その費用はごみ袋等の消耗品も含め指定管理者の負担となるので、その費用を見込んだ金額を算出、計上してください。

（４）賠償責任保険等の加入について

指定管理者は、施設賠償責任保険等に加入（保険料は指定管理者の負担）し、事故が発生した場合には当事者として交渉に応じ保険金を支払ってください。

1 1 和歌山市と指定管理者の責任分担

指定管理者は、本管理業務の実施主体として責任を負います。

ただし、指定管理者の責めに帰さない事由によるリスクは、下記により分担します。

リスクの種類	リスクの内容	負担者		
		和歌山市	指定管理者	分担（協議）
施設、設備等の 損傷など	施設の設置に関する瑕疵によるもの	○		
	指定管理者による管理の瑕疵によるもの		○	
	指定管理者の管理瑕疵以外によるもの			○
	一般修繕によるもの（1件につき50万円以上のもの）			○
	一般修繕によるもの（1件につき50万円未満のもの）		○	
管理、運営に係る 事故等による 第三者への賠償	施設の設置に関する瑕疵によるもの又は市の責めに帰すべき行為によるもの	○		
	指定管理による管理、運営上における瑕疵又は指定管理者の責めに帰すべき行為によるもの		○	
	市と指定管理者の両者又は被害者・他の第三者等に帰責事由のあるもの			○
不可抗力への対応 ※2	不可抗力による施設・設備の復旧費用	○		
	不可抗力による管理運営の中断			○
情報の安全管理	市の責めに帰すべき事由による個人情報の漏洩等	○		
	指定管理者の責めに帰すべき事由による個人情報の漏洩等		○	

要求水準の未達成	協定書等により定めた管理運営の要求水準が不適合な対応・経費の増加		○	
物価変動、金利変動、税制の変更による管理運営経費の増	人件費、物品費等、物価変動に伴う経費の増		○	
	金利の変動に伴う経費の増		○	
	管理業務に直接影響を及ぼす新税の創設、税制改正等（消費税率の変更を含む）によるもの			○
	上記以外の一般的な新税の創設、税制改正等（法人税、事業所税等）によるもの		○	
法制度の改正、行政的理由による事業内容の変更等による管理経費の増	法制度の改正、行政的理由による施設管理、運営業務に支障を生じた場合、又は業務内容の変更を余儀なくされた場合の増加経費の負担	○		
事業終了時の費用	指定期間が終了した場合、又は指定管理が指定中途において指定を取り消された場合における事業者の撤収費用		○	

※特段の事情がある場合、協議を行います。

上記以外のことで疑義が生じた場合は、双方協議の上、定めるものとします。

※ 2 不可抗力：(例) 暴風、豪雨、豪雪、洪水、地震、地滑り、竜巻、火災、暴動、テロ、内乱、ストライキ、天変地異等、人力ではどうすることもできない力

1.2 契約保証金

指定管理者は、和歌山市との基本協定に基づき、年度ごとの管理業務について、年度協定を締結することになりますが、和歌山市契約規則（平成 15 年 5 月 30 日規則第 83 号）第 32 条に規定する契約保証金の取扱いに準じ、各年度に支払われる指定管理料の 10 分の 1 以上の額の契約保証金を年度協定締結前に市へ納付していただきます。ただし、指定管理者が保険会社との間に市を被保険者とする履行保証保険契約を締結したとき、又は契約保証金に代わる担保となる無記名の国債を市に提供したときは、保証金の全部又は一部を納めないことができます。

1.3 事業実施状況の監視等

(1) 管理運営状況に関するモニタリング

指定管理者が行う業務の実施状況を把握し、良好な管理運営状況を確保するため、市は定期的及び随時にモニタリングを実施します。

指定管理者は、市が指定する報告書（施設の利用状況、利用者からの意見・苦情、人員配置状況等）を提出する義務があり、運営状況が適正でないと認められる場合は、市は指定管理者に対して改善の必要な指示を行い、指定管理者は速やかに措置を講ずるものとし

ます。

(2) 施設利用者の意見、苦情等の聴取

施設利用者の利便性の向上等の観点から、施設利用者の意見、苦情等の聴取結果及び業務改善への反映状況について市に報告することとします。

(3) 帳簿類等の提出要求

監査委員等が監査等をするために必要があると認める場合は、指定管理者に対して帳簿書類その他の記録の提出を求め場合があります。

1 4 協定の締結

(1) 協定の締結について

選定の後、議会において指定の議決を経た団体は、指定管理者として本施設の管理運営を担うに先立って、市と協議の上、協定を締結する必要があります。この際、指定期間である5年間を対象とした「基本協定」と、まず指定期間1年目である令和5年度(2023年度)を対象とした「年度協定」の二種類の協定を締結します。年度協定は、以降の指定期間において年度毎に締結していくこととなります。

(2) 協定の締結ができない場合の措置等

指定管理者が、協定の締結までに次に掲げる事項に該当するときは、その指定を取り消し、協定を締結しないことがあります。

- ① 正当な理由なくして協定の締結に応じないとき。
- ② 財務状況の悪化等により、管理業務の履行が確実でない認められるとき。
- ③ 著しく社会的信用を損なう等により指定管理者として相応しくないと認めるとき。

1 5 その他

(1) 指定管理者の責めに帰すべき事由による指定の取消し等

ア 次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、指定を取り消し、又は期間を定めて本業務等の全部若しくは一部の停止を命ずることができるものとします。

- ① 指定管理者が関係法令等に違反する等、不正行為を行ったとき。
- ② 指定管理者が市に対し、虚偽の報告をし、又は正当な理由なく報告等を拒んだとき。
- ③ 指定管理者が応募資格要件に該当しなくなったとき。
- ④ 指定管理者が経営状況の悪化などにより、本業務等を行うことが不可能又は著しく困難となったとき。
- ⑤ 指定管理者の業務が基準を満たしておらず、指示等を行ったが、改善がみられないとき。
- ⑥ その他市長等が必要と認めるとき。

イ 指定管理者は、上記の取消し事由の③若しくは④に該当することとなった場合、又はそのおそれがある場合は、速やかに市に報告しなければなりません。

(2) 不可抗力等による指定の取消し等

不可抗力その他やむを得ない事由により、業務の継続が困難となった場合は、双方協議の上、指定の取消し、又は業務の全部若しくは一部の停止を行うことができるものとします。この場合において、取消し等により発生する損害等の負担については、協議の上決定します。

(3) 指定管理業務の引継ぎ等

指定管理者として新たに指定された事業者は、管理業務開始までの準備期間中に前期の指定管理者及び和歌山市から業務の引継ぎ、業務に必要な体制の整備並びに研修の実施等、令和5年4月から円滑に市営住宅等の管理運営が開始できるよう準備をしてください。

なお、準備に係る経費については、新たに指定管理者となる事業者の負担となります。

(4) 労働環境の調査

指定管理期間内に従業員等の労働環境の調査を行う場合があります。

(5) その他協議すべき事項

指定管理者が行う管理運営業務の内容及び経費については、事業計画書等に記載された内容及びヒアリングの内容を基本としますが、指定管理者の指定後、協定締結前までに、事業計画書等の内容を精査の上、再度詳細について協議し確認することとします。

なお、協定書に定めのない事項又は疑義が生じた場合は、本市又は指定管理者双方が誠意をもって協議するものとします。

[問合せ先及び書類の提出先]

〒640-8511 和歌山市七番丁23番地

和歌山市都市建設局建築住宅部住宅第1課

TEL 073-435-1098

FAX 073-435-1277

E-mail : jutaku1@city.wakayama.lg.jp



指定管理者指定申込書

令和 年 月 日

（宛先）和歌山市長

所在地
申請者 団体名
代表者氏名
連絡先

次の公の施設の指定管理者の指定を受けたいので、和歌山市公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例第3条の規定により申し込みます。

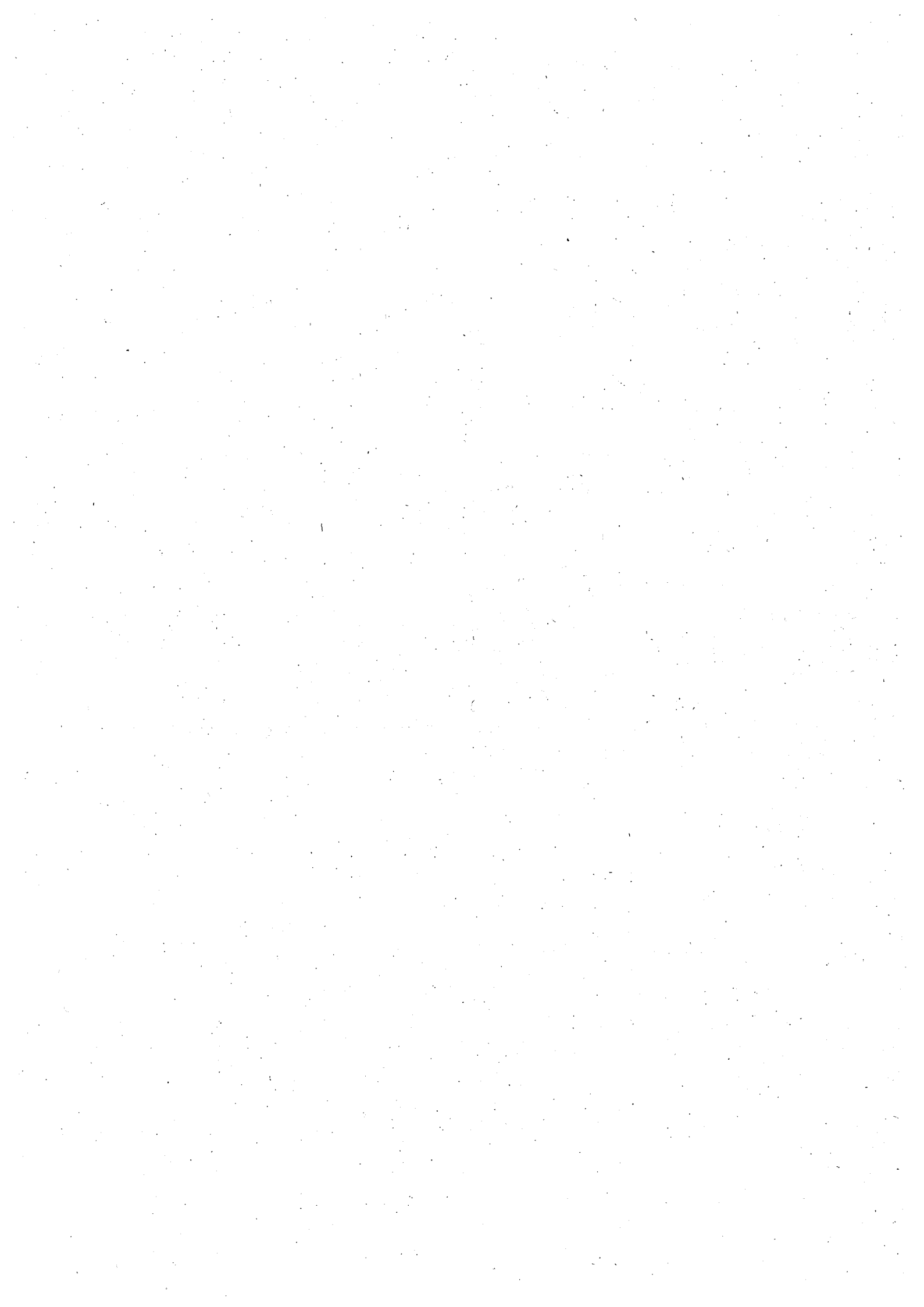
1 公の施設の名称

和歌山市営住宅、和歌山市改良住宅、和歌山市特定公共賃貸住宅

（東布経丁団地、大新団地、築港団地、今福団地、今福西団地、松ヶ丘団地、塩屋団地、関戸団地、鶴立島団地、和歌浦外浜団地、鳴神団地、杭ノ瀬団地、田尻団地、坂田団地、吉原団地、松原団地、西山東団地、本渡団地、粟団地、狐島団地、木ノ本団地、西庄団地、加太山田団地、府中団地、中筋日延団地、上黒谷団地、岡崎団地、菖蒲ヶ丘団地、向団地、加太大谷団地、堀止団地、宮前団地、紀和駅団地、塩屋第2団地、北島団地、広瀬団地、吹屋町団地、東長町団地、加太城ヶ崎団地、葉種畑団地、中之島第2団地、湊御殿第2団地、ラブリー松江団地、ビューつつじが丘団地）

2 添付書類

- （1）資格要件を有していることを証する書類（様式第1号）
- （2）管理に係る事業の計画書（様式第2号）
- （3）管理に係る収支計画書（様式第3号）
- （4）団体の経営状況を説明する書類
- （5）その他市長が必要と認める書類
 - ア 誓約書（様式第4号）
 - イ 共同企業体協定書兼委任状（共同企業体で申込みの場合のみ）（様式第5号）
 - ウ 連絡票（様式第6号）
 - エ 主要業務実績書（様式第7号）
 - オ 和歌山市営住宅等指定管理に係る現地説明会申込書（様式第8号）
 - カ 管理業務を行う人員体制
 - キ 定款又は寄付行為及び登記事項証明書の謄本（法人以外はこれらに相当する書類）
 - ク 税の滞納がないことを証明するもの（国、県、市税）



様式第1号

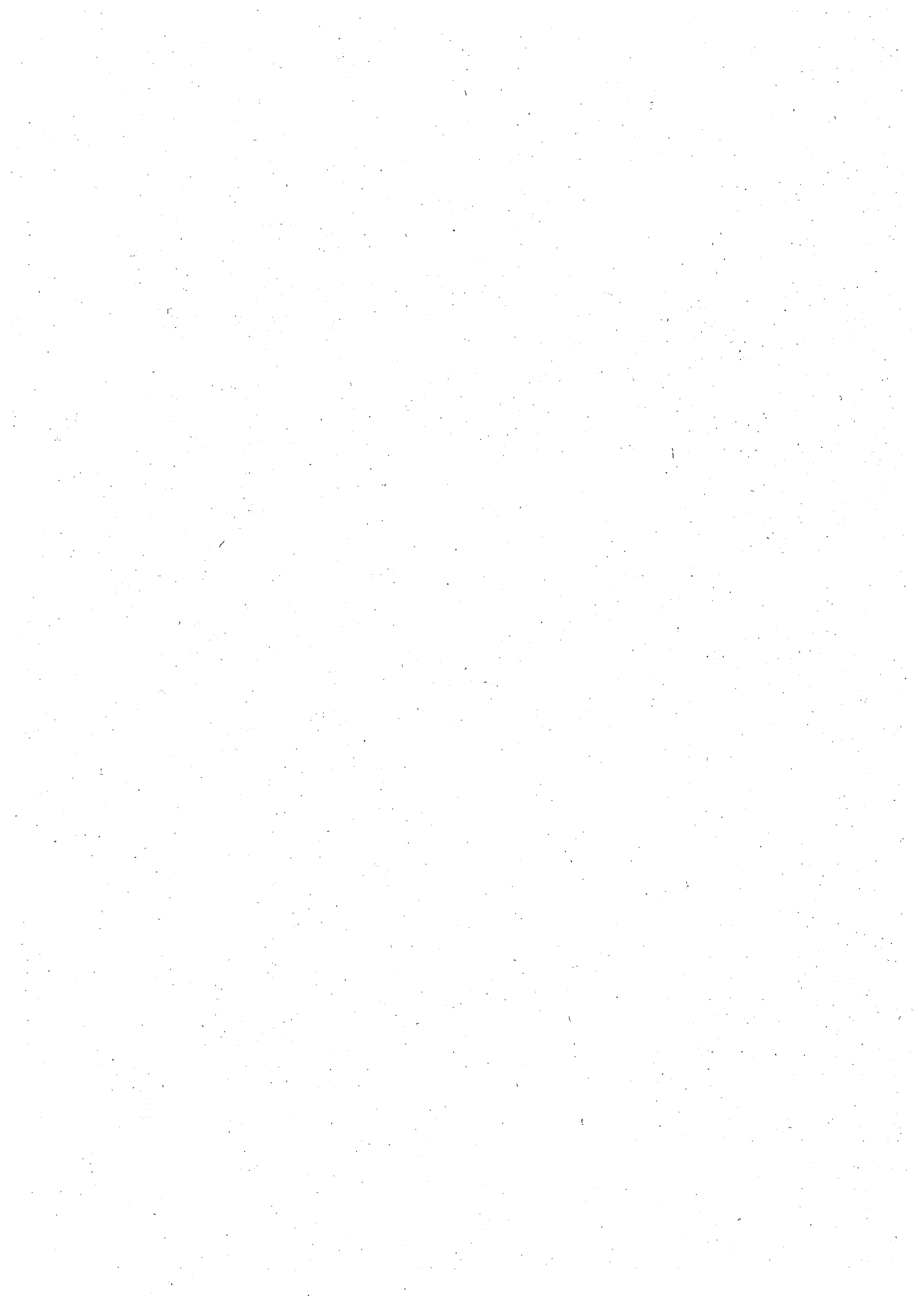
資格要件を有していることを証する書類

(設立趣旨、事業内容等)

(共同企業体による申込の場合は、構成員ごとに記載してください。)

(令和 年 月 日現在)

項目		内 容	
団体等名称			
団体等の所在地			
代表者氏名			
設立年月日			
資本金(千円)			
従業員数	従業員総数		
	有資格者等	資格の種類	人数
			人
			人
			人
業務内容・資格			
団体概要特記			



- 1 住民の平等な利用を確保することができるものであるか。
 - ・施設の性格、設置目的、業務内容を的確に把握した上での管理運営の考え方
 - ・福祉（高齢者、障害者等）に対する考え方
 - ・特定の団体や個人に偏らない公正な利用（違法駐車やペット飼育等の迷惑行為）への取組
 - ・入居者のプライバシーの保護及び住環境の確保についての考え方
- 2 施設の効用を最大限に発揮することができるものであるか。
 - ・入居者等へのサービス向上のための提案
 - ・入居者のニーズ把握と業務への反映及び入居者等からの相談、苦情、要望等への対応
 - ・入居者に対する市営住宅等利用上の注意事項の周知徹底、指導等の方針
- 3 施設の適切な維持及び管理を図ることができるものであるか。
 - ・修繕（緊急、一般、空家）に関する方針及び実施体制
 - ・施設整備の保守管理に関する方針及び実施体制
 - ・緊急時（夜間・休日の修繕等）業務の体制
 - ・業務の再委託先及び下請先等に関する選定方針及び指導体制
 - ・住宅の管理実績
 - ・災害、事故等の危機管理の対応と体制
 - ・個人情報（マイナンバーを含む。）の保護及び業務上知り得た情報の守秘義務に関する考え方とその対策
 - ・家賃等収納業務（滞納分）における徴収事務管理体制
 - ・家賃等収納業務における収納率の目標設定と目標達成のための取組
- 4 施設の管理を安定して行う物的及び人的能力を有しているか。
 - ・公募及び入退去業務等における適切な人員配置及び勤務体制
 - ・職員の研修
 - ・管理運営を継続的・安定的に行うため、損害保険等に加入しているか。また、適正な経営規模及び財務体質を有しているか。
- 5 施設の管理に係る経費の縮減を図ることができるものであるか。
 - ・指定管理経費の上限額に対してコスト縮減に向けた取組を行っているか。
（人件費、施設（保守）管理費、修繕費及び事務費縮減の考え方）
 - ・指定管理経費の積算の根拠
- 6 その他
 - ・労働関係法令の遵守をはじめ、適切な労働環境の保持に向けた考え方とその方策

- ※ 1 指定期間である5年間を通し、具体的に提案内容を記載してください。
- 2 仕様書等を参考にどのように行うのか具体的に記載してください。
- 3 任意様式で作成したものを添付しても可。ページ（枚数）の制限は特に設けていません。

管理に係る収支計画書

令和 年 月 日

団体等又は共同企業体の名称

(単位 千円)

項 目		令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	
指 定 管 理 料 収 入	管理費※1						
	修繕費等※2						
	収入合計(A)						
支 出	管理費						
	内 訳	保守費※3					
		人件費※4					
		事務費※5					
		徴収費※6					
	修繕費等※2						
	支出合計(B)						
収 支 (A) - (B)							

※1 管理費には、保守費、人件費、事務費、徴収費及び修繕の受付業務費用が含まれています。

※2 修繕費等には、住宅・設備等の修繕業務に必要な費用及び空家修繕費用等が含まれています。

※3 保守費には、施設等維持管理業務に必要な委託料、手数料、消耗品費等を含めてください。

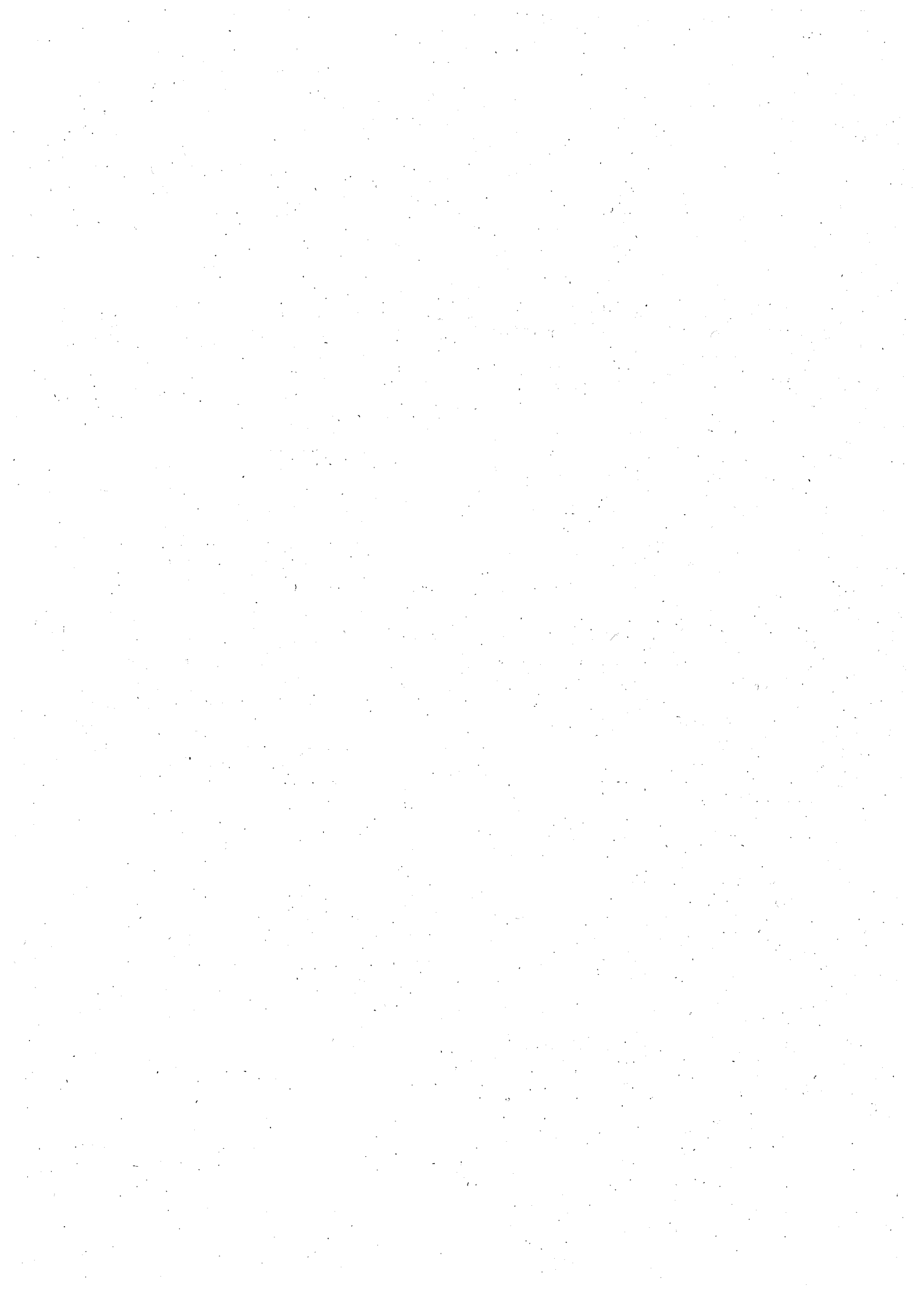
※4 人件費には、給与手当、法定福利費、退職給与引当金を含めてください。

※5 事務費には、保守費及び人件費以外の費用、並びに本社関連経費等を含めてください。

※6 徴収事務については、指定管理者と委託契約を結びます。

【注意事項】

- ① 和歌山市営住宅等指定管理募集要項の「10指定管理経費」に記載している金額を上限とします。
- ② 消費税等については、1.0%を含めて計算してください。



様式第4号

令和 年 月 日

和歌山市長 尾花正啓様

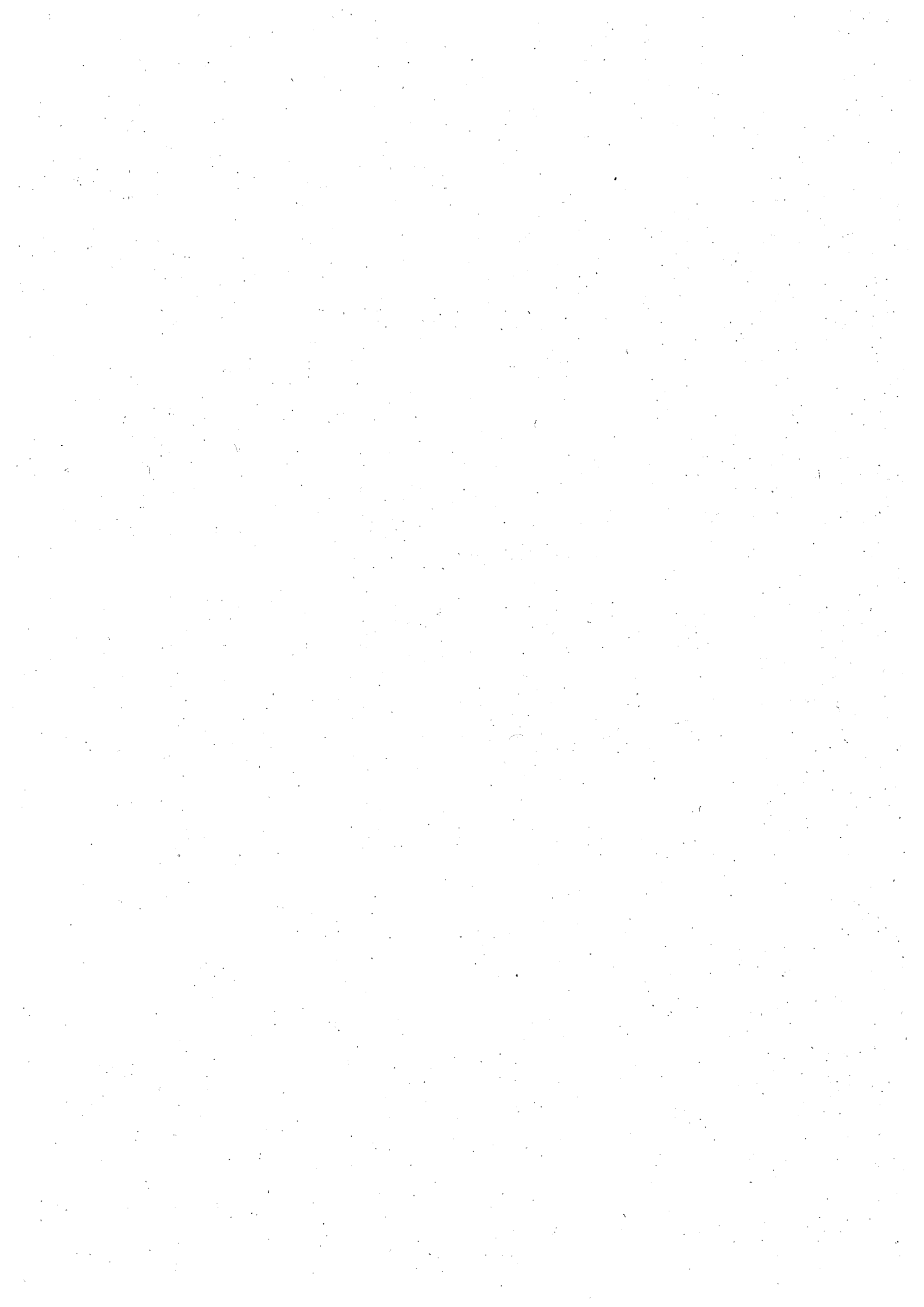
本社・本店の所在地
団体等の名称
代表者の役職・氏名
電話番号

印

誓約書

当該団体等は、和歌山市営住宅等指定管理者募集要項に記載されている欠格事項に該当しないことを誓約します。

※ 共同企業体による申込の場合は、構成員ごとに提出してください。



共同企業体協定書兼委任状

令和 年 月 日

和歌山市長 尾花正啓様

共同企業体名
 代表者 所在地
 名 称
 代表者名

印

和歌山市営住宅等指定管理者募集に共同企業体で申込みするに当たり、和歌山市との間における以下の事項に関する権限を代表に委任します。

なお、当該施設の指定管理者に指定された場合は、各構成団体は当該施設の指定管理者としての業務の遂行に伴い当該共同企業体が負担する債務の履行に関し、連帯して責任を負います。

共同企業体名称	
共同企業体の代表者 (代表者)	【代表構成団体】 所在地 名 称 代表者名 印
共同企業体事務所所在地	
共同企業体の構成団体 (委任者)	【構成団体】 所在地 名 称 代表者名 印
	【構成団体】 所在地 名 称 代表者名 印
委任期間	令和5年4月1日から当該指定管理者の指定終了後3か月を経過する日までとする。
委任事項	1 指定管理者の指定の申込に関する件 2 協定締結に関する件 3 経費の請求受領に関する件 4 契約に関する件
その他	1 本協定書に基づく権利義務は他人に譲渡することはできません。 2 この協定に定めのない事項については、構成団体全員により協議することとする。

※ 本様式は、共同企業体応募の場合に記載してください。

※ 共同企業体の構成団体の数が3者を上回る場合は、本様式に準じて様式を作成してください。



様式第6号

連絡票

令和 年 月 日

1 団体等名称

2 代表者氏名

3 所在地

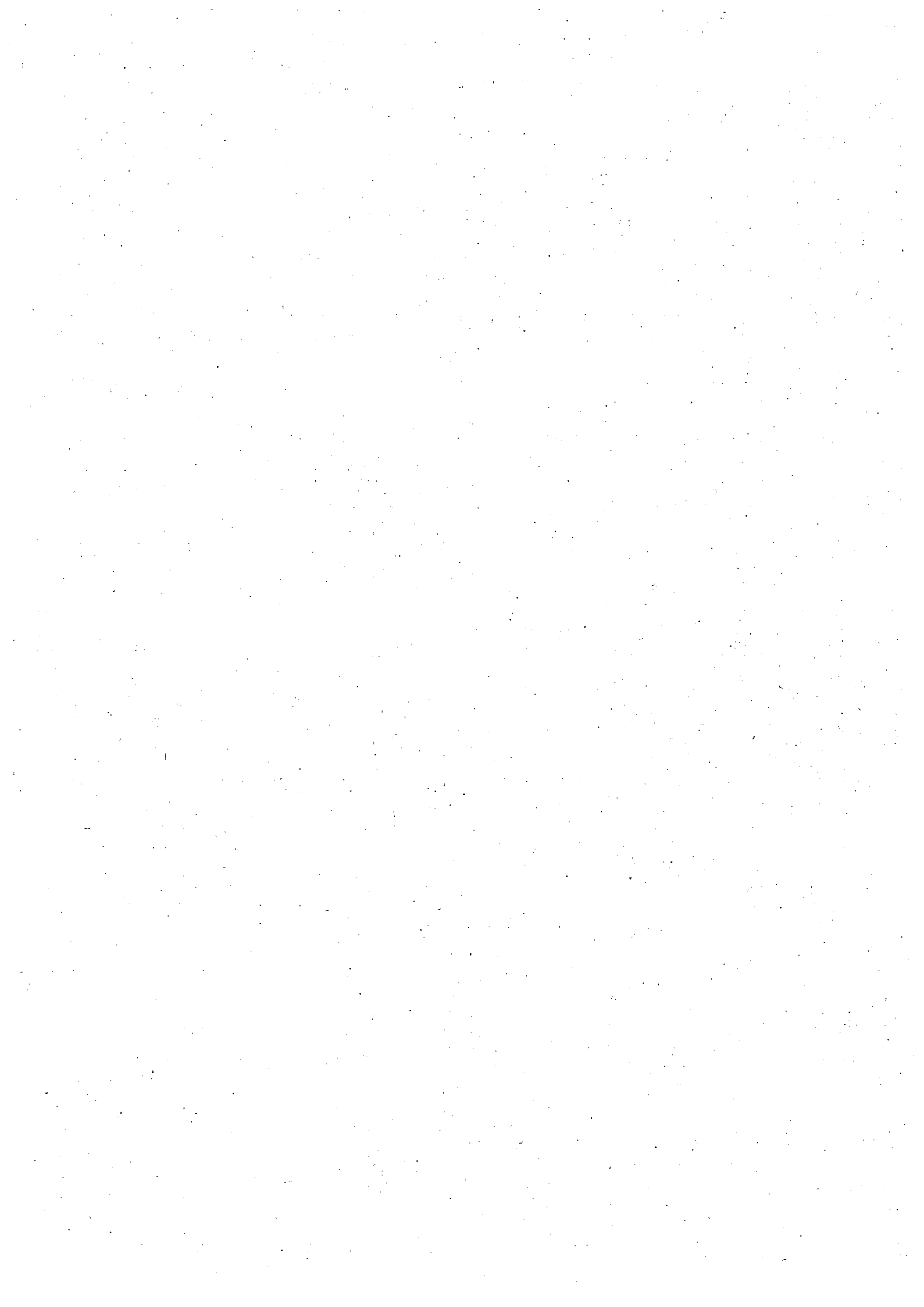
4 主たる業務

5 電話番号

6 FAX番号

7 E-Mailアドレス

8 担当者所属部署、氏名



様式第7号

主要業務実績書

(共同企業体による申込みの場合は、構成員ごとに記載してください。)

令和 年 月 日

団体等又は共同企業体の名称

(令和 年 月 日 ~ 令和 年 月 日)

項目	内容
主要業務名称	
業務内容	

- ※ 申込み前3年間の実績を記載してください。
- ※ 共同住宅（分譲、賃貸、社宅等）の管理実績のある団体等は管理戸数を含めて記載してください。
- ※ 地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項に基づく管理実績がある団体等は、公の施設の所有者及び施設の名称を明記の上、記載してください。



和歌山市営住宅等指定管理に係る現地説明会申込書

令和 年 月 日

(宛先) 和歌山市長

申込者 所在地
団体名
代表者氏名
連絡先

印

和歌山市営住宅等指定管理に係る現地説明会の参加について、次のとおり申込みします。

1. 参加者名簿

役 職	氏 名

2. 特に現地での説明を希望する団地名

希望する団地名

和歌山市営住宅等指定管理者
業 務 仕 様 書

令和4年8月

和歌山市都市建設局建築住宅部

住宅第1課

< 目 次 >

1	趣旨	1
2	市営住宅等の管理に関する基本的な考え方	1
3	対象市営住宅等の施設概要	
(1)	団地の名称	1
(2)	管理戸数等	1
4	指定期間	1
5	業務の実施体制	
(1)	事務所の設置	2
(2)	職員の配置	2
(3)	勤務時間	2
(4)	緊急時の対応	2
6	具体的な業務の内容	
(1)	入居者募集業務	2
(2)	退去業務	4
(3)	収入超過者及び高額所得者への住宅斡旋及び事務補助	4
(4)	各種申請受付	5
(5)	収入申告書、家賃決定通知書及び住宅使用料納付書の発送	5
(6)	共益費に関する業務	5
(7)	入居者の維持保管義務違反是正業務	5
(8)	その他の管理業務	6
(9)	施設等維持管理業務	7
(10)	駐車場管理業務	9
(11)	住宅・設備等の修理業務	11
(12)	量水器取替業務	12
(13)	空家修繕	12
(14)	家賃等の収納事務	12
(15)	防火管理業務	13
(16)	事業の報告	14
(17)	その他	14
7	業務委託について	14
8	業務委託、修繕等の発注について	14
9	立入検査の実施	14
10	協議	14

和歌山市営住宅等指定管理者業務仕様書

1 趣旨

本業務仕様書は、和歌山市が所管する和歌山市営住宅及び共同施設（以下「市営住宅等」という。）について、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ものとする。

本業務仕様書に記載している内容は、最低限度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 市営住宅等の管理に関する基本的な考え方

市営住宅等の管理に当たっては、公営住宅法、住宅地区改良法、その他の関係法令、和歌山市条例・規則、管理業務に関する要綱及びその他の業務処理基準に基づき、次の事項に留意して、募集及び退去業務、入居者の管理に関する業務、家賃、簡易専用水道使用料、共益費、駐車場使用料等の収納業務、施設の維持・修繕業務などの管理業務を公平かつ適切に行うものとする。

なお、家賃、簡易専用水道使用料、共益費、駐車場使用料等から生じる収入は、和歌山市の収入であり、指定管理者の収入ではない。

ア 各業務のコスト縮減に努めるとともに、業務改善の提案を行う。

イ 市民及び入居者に対するサービスの向上に努める。

ウ 市営住宅の入居者のプライバシーの保護及び住環境の確保に配慮する。

3 対象市営住宅等の施設概要

(1) 団地の名称

別添「和歌山市営住宅等施設概要書」参照

(2) 管理戸数等

総管理戸数 3,801戸 総入居戸数 2,092戸（令和4年4月1日現在）

指定管理者の管理開始時に現に存する空家及び空地、管理開始後発生する空家及び空地についても管理の対象となる。また、指定期間内における団地の建替事業及び用途廃止に伴う除去などにより管理戸数の団地数、管理戸数、入居戸数などが増減する事があり、指定管理内に新たに整備される市営住宅等や新たに発生した空家及び空地についても管理の対象となる。

4 指定期間

本業務の指定期間は、令和5年4月1日から令和10年3月31日までの5年間とする。ただし、指定管理者が法令違反等により管理を継続することが適当でないとき認めるときは、指定管理者の指定を取り消すことがある。

5 業務の実施体制

(1) 事務所の設置

指定管理者は、市民及び入居者の利便性、サービス向上等を考慮して、指定管理者の負担により、市内に1つ以上の事務所を設置して業務を行う。

(2) 職員の配置

ア 職員のうち、管理業務責任者として専任の責任者を1名配置すること。

イ 建築及び設備の担当者を各1名以上配置し、建築担当者は1級又は2級建築士の資格を有する者とする。

(3) 勤務時間

ア 平日午前8時30分から午後5時15分までを標準業務実施時間とする。また、土曜日、日曜日、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日及び12月29日から1月3日までは休みとする。

イ 勤務時間中は、事務所に職員を常駐させ、市民からの電話、来訪等に対応できる体制をとること。ただし、災害や標準業務実施時間外の夜間、休日等においても、突発的に発生する修繕工事、漏水等の緊急対応や入居者の事故等に対応するための連絡処理体制を整備すること。

(4) 緊急時の対応

ア 勤務時間内であるかを問わず、入居者の生活に重大な影響を及ぼす緊急的な事態に対し、迅速かつ的確に対応すること。

イ 発生事象を速やかに探知し、危険等を回避するため、的確な安全対策を行うこと。

ウ 発生事象及び実施した対策を速やかに和歌山市に報告すること。

エ 入居者に対し、緊急時の連絡先を周知すること。

オ 和歌山市と協議し、緊急時の連絡体制及び対応体制を構築すること。

6 具体的な業務の内容

(1) 入居者募集業務

ア 住宅の空家状況等を常時把握し、和歌山市からの問い合わせに速やかに回答する。

イ 募集住宅の選定

入居方法には、公開抽選募集、公開抽選募集の応募割れに伴う随時募集、過去1年間募集倍率が1倍未満の住宅に対する随時募集、公募によらない入居がある。

よって、募集住宅については、和歌山市と空家の修繕方法及び募集時期等について協議を行い決定する。

ウ 募集広報

(ア) 公開抽選募集は、指定管理者にて定期的（6月、12月）に市営住宅の公募を行う旨の広報を行うとともに、募集案内を作成し、希望者には無料で配布する。

(イ) 公開抽選募集の応募割れに伴う随時募集及び過去1年間募集倍率が1倍未満の住宅に対する随時募集（以下「随時募集」という。）は、和歌山市と適宜協議を行い、指定管理

者にて市営住宅の随時募集の広報を行うとともに、募集案内を作成し、希望者には無料で配布する。

エ 公開抽選募集による空家入居申込受付、抽選等

(ア) 空家入居申込受付

定期募集（6か月に1回）時に月の初日から2週間程度の募集期間を設ける。この期間内の後半で定められた日（2日間）の受付日に提出された申請書を受け付け、点検の上、添付書類、入居者資格に問題がなければ受理をする。

(イ) 抽選の案内の送付

募集戸数よりも応募者数が上回った場合は、公開抽選にて入居予定者を決定する。この場合、抽選番号、抽選日時、場所を明記した公開抽選の案内を応募者全員に送付するとともに、和歌山市に抽選番号を付けた応募者名簿を公開抽選会前に提出する。

(ウ) 公開抽選会の実施（募集月の下旬頃）

指定管理者にて公開抽選会場を確保し、公開抽選会を実施し、入居予定者を決定するとともに、当選者及び補欠者の状況を速やかに和歌山市に報告する。

当選者に、資格審査書類の提出期限を明記した文書を発送する。

(エ) 実態調査及び入居資格審査のための書類の提出（募集月の翌月上旬頃まで）

資格審査のための書類（所得証明書、完納証明書等）を入居予定者に提出を求め、受領した書類を和歌山市に提出する。

和歌山市にて最終の資格審査（現住所における実態調査、市税の納付状況、同時期の二重申し込みの有無等）を行い、審査に合格すれば、入居決定書（和歌山市が発行）を配布する。また、資格審査に失格となった場合は、失格の通知書（和歌山市が発行）を送付するとともに、速やかに、補欠者を繰り上げ当選させる。

(オ) 入居説明会の実施（募集月翌月下旬頃）

入居決定書の配布と同時に入居説明会を実施する。

(カ) 請書及び敷金の受領（募集月翌翌月10日頃まで）

請書と敷金、その他口座振替申込書等を受領し、速やかに和歌山市に報告する。

(キ) 入居可能日通知書の配布（募集月翌翌月20日頃）

入居決定者に入居可能日通知書（和歌山市が発行）と鍵を交付する。

(ク) 入居届の受領（入居後4週間以内）

入居届を受領し、和歌山市に提出する。

オ 随時募集による空家入居申込受付等

(ア) 空家入居申込受付

入居希望者からの相談に対応し、申請書を点検し、添付書類、入居者資格に問題がなければ受付を行う。

(イ) 実態調査及び入居資格審査のための書類の提出

資格審査のための書類（所得証明書、完納証明書）を入居予定者から提出を求め、受領した書類を和歌山市に提出する。

和歌山市にて、最終の資格審査（現住所における実態調査、市税の納付状況、同時期の二重申し込みの有無等）を行い、審査に合格すれば、入居決定書（和歌山市が発行）を配布し、入居説明をする。また、資格審査が失格となった場合は、失格の通知書を送付する。

(ウ) 請書及び敷金の受領

請書と敷金、その他口座振替申込書等を受領し、速やかに和歌山市に報告する。

(エ) 入居可能通知書の配布及び入居届の受領

入居決定者に入居可能日通知書と鍵を交付する。入居後4週間以内に入居届を受領し、和歌山市に提出する。

カ 公募によらない入居

災害等により住宅を滅失した入居希望者からの相談に対応し、和歌山市と協議を行い、事前に審査し承認できる案件について資格審査のための書類を入居予定者から提出を求め、受領した書類を和歌山市に提出する。その後の入居に係る作業は、和歌山市の指示に従う。

(2) 退去業務

ア 入居者からの返還受付

入居者からの返還の受付に当たっては、返還届及び必要な書類を点検し、問題がなければ受付を行い、受領した書類を和歌山市に提出する。

イ 部屋の明渡し確認

退去時に部屋の状態を確認し、完全に荷物が整理されているかを確認の上、荷物が残っている場合は撤去指導を行う。

また、故意に付けた傷等がある場合は、退去者に実費を請求すると同時に修理箇所を確認する。

退去後は、速やかに空家修繕の準備を行う。

ウ 部屋の原状回復

退去時の原状回復は、国土交通省住宅局が明示した、原状回復に係るガイドラインに基づいて実施する。

なお、新規入居をさせていない団地の住戸については、和歌山市の指示に従う。

エ 敷金精算業務

鍵の返還を受け退去確認後、敷金から修繕費、未納家賃等、未納駐車場使用料、諸経費を相殺し、残金が生じた場合は退去者に返還する。

また、不足金が生じた場合は、退去者に不足金を請求及び徴収する。

(3) 収入超過者及び高額所得者への住宅あっせん及び事務補助

ア 収入超過者には住宅明渡しの努力義務、高額所得者には住宅明渡し義務が課せられている。よって、和歌山市から提出する収入超過者及び高額所得者のリストを基に適切な住宅のあっせんを行う。

イ 高額所得者と認定された者については、和歌山市作成の「高額所得者に対する市営住宅明渡し請求に関する事務処理要綱」に基づき、和歌山市と協議しながら電話、訪問によ

り明渡し等を指導する。

(4) 各種申請受付

ア 収入申告書の受付

入居者の家賃は、収入申告書に基づき毎年決定する。

和歌山市で作成した収入申告書を入居者に送付し、回収を行う。また、収入申告未申告者及び書類不備等に対して提出指導を行う。

回収した収入申告書は、8月初旬に団地ごとに部屋番号順に並べ替えてファイルにまとめて、和歌山市に提出する。

イ 市営住宅等の許認可に係る申請受付

市営住宅等の条例、規則、要綱に基づく許認可に係る申請には、連帯保証人の変更、承認継承、同居承認、家賃等の減免、収入更正など各種申請書類がある。入居者等からそれらの申請があった場合は、申請書及び添付書類の不備等を確認して問題がなければ受付し、和歌山市に提出する。

和歌山市は、申請書及び添付書類について、その内容を審査し、承認決定を行う。承認決定後、指定管理者は各種承認書（和歌山市が発行）を入居者等に交付する。

ウ 模様替え等の承認、光ファイバーケーブル等導入承認の申請受付

模様替え等の承認、光ファイバーケーブル等導入承認の各種申請書類の受付を行い、申請書及び添付書類に不備がないか確認し、速やかに和歌山市に提出すること。また、必要に応じて、入居者からの導入に関する相談に応じること。

和歌山市は、申請書及び添付書類について、その内容を審査し、承認決定を行う。承認決定後、指定管理者は各種承認書（和歌山市が発行）を入居者等に交付する。

エ 提出時期

収入申告書を除く各種申請書類は、通常業務の2日に1回の割合で和歌山市に提出する。

(5) 収入申告書、家賃決定通知書及び住宅使用料納付書の発送

毎年2月に4月から翌年3月までの家賃決定通知書を、毎年4月に1年分の住宅使用料納付書を、毎年7月に収入申告書をそれぞれ発送している。これら3種類の通知書は和歌山市にて作成するが、指定管理者は、各通知書、添付書類（和歌山市作成）、返信用封筒（指定管理者作成）を3つ折りにし、窓空き封筒（指定管理者作成）に封入し、発送する。なお、発送に係る費用（窓空き封筒、返信用封筒、封入作業及び郵送代）は指定管理者の負担とする。

(6) 共益費に関する業務

共益費に関する業務については、和歌山市の指示に基づき指定管理者が行う。

市営住宅等の共同施設を利用するために必要な経費は、入居者全員で負担する共益費により賄っている。

具体的な業務については、別添の資料集「資料2 共益費の概要」を参照のこと。

(7) 入居者の維持保管義務違反是正業務

維持保管義務違反に対しての市営住宅明渡し請求及び損害賠償請求などの法的措置は、和歌山市が行う。指定管理者は、和歌山市が法的措置を行えるよう現地での実態把握、指導

その他報告書を作成し、法的措置後は和歌山市の指示に従い、証書作成に必要な収集、その他必要な業務を行う。

強制執行の対象者から相談があった場合には、訴訟となっている事実を告げるとともに、和歌山市に状況等を速やかに報告する。

強制執行の対象者から住宅返還届けがあった場合には、直ちに和歌山市に報告し、和歌山市の指示に従って対処する。

強制執行による住宅の明渡しに際して、鍵の付替え、発生する不要物処分に関して、和歌山市の指示に従い必要な措置を講じる。

ア 維持管理義務違反の有無の調査報告

入居者の維持管理義務に違反する行為（故意毀損、転貸の禁止、不法占拠、無断模様替え等）についての情報を得た場合には、当該入居者に対して事情聴取及び現地調査等を行い、実態把握する。

イ 是正指導及び是正内容の確認、報告

上記の維持管理違反の事実を確認した場合は、当該入居者に対して是正指導をし、違反事項がどのように是正されたかについて、期限を定め当該入居者に確認し、是正が行われるよう指導するとともに、指導結果について和歌山市に報告する。

(8) その他の管理業務

その他の市営住宅等管理業務として、以下の業務を行い、随時必要な報告を和歌山市に行い、必要な指示を受けるとともに、その内容を記録する。

ア 火災、単身死亡に係る処理

火災、事故等に対して、警察署及び消防署への対応を行う。

イ 緊急・応急修繕等の実施

台風、地震その他自然災害により被害があったときは、団地敷地、建物等の被害状況の確認をし、応急に修繕等が必要な場合は対応する。

また、火災により市営住宅が被災した場合には、被災状況を見極め、鎮火後は必要に応じて応急修繕をする。さらに、火事により被害を受けた火元以外の入居者がある場合は、速やかに和歌山市に報告し、必要な指示を受ける。

ウ 市営住宅等の苦情処理等に関する業務

市営住宅等について、入居者、周辺入居者及び自治会等からの苦情、要望等、並びに警察からの暴力団員に関する通報については、下記のとおり処理する。

(ア) 苦情要望等の相談、指導及び実態調査

市営住宅等に係る苦情（ペット飼育に伴う苦情を含む。）、要望その他についての相談又は意見が寄せられた場合は、相手方の立場を理解し問題の解決に向けた対応を行う。

また、この苦情、要望に対して事実関係を調査し、対象者への指導及び関係機関との連絡による対応を行う。

(イ) 警察からの暴力団に関する通報に基づく指導及び処理

警察から暴力団員が市営住宅等を使用しているとの連絡があった場合は、使用をやめさせるよう指導等を行う。

エ 団地内巡視業務

(ア) パトロールの実施

市営住宅等の良好な住環境を維持するため、各団地のパトロールを定期的を実施し、目視・触手・打診により住宅及び共同施設の安全・衛生及び維持管理状態の確認を行い、必要に応じ、修繕等速やかな対処を行う。なお、パトロールの対象には、指定管理者の管理開始時に現に存する空家及び空地、管理開始後発生する空家及び空地や建替事業に係る引継ぎを受けた後の入居前の空家を含む。

(イ) 入居者の意見聴取等

上記のパトロールの実施の際は、入居者の意見聴取及び管理指導に努める。

(ウ) 不法に放置した車両、不法投棄物等の撤去指導

市営住宅敷地内に不法に放置した車両、不法投棄物等の確認を行うとともに、確認された場合は、和歌山市に報告を行い、和歌山市の指示のもと撤去指導を行う。

(9) 施設等維持管理業務

別添「和歌山市営住宅等施設概要書」を参照し以下の業務を行う。

ア 汚水処理場の管理業務（浄化槽法第11条検査を含む。）

岡崎団地・菖蒲ヶ丘団地・向団地・紀和駅団地・加太城ヶ崎団地・薬種畑団地・中之島第2団地・ラブリー松江団地

※今福西団地・北島団地については、浄化槽法第11条検査のみ行うものとする。

イ 汚水処理場の浄化槽汚濁負荷量測定業務

岡崎団地・菖蒲ヶ丘団地・向団地・紀和駅団地・ラブリー松江団地

ウ エレベーター保守点検業務

岡崎団地・北島団地・広瀬団地・吹屋町団地・薬種畑団地・湊御殿第2団地・ラブリー松江団地・ビューつつじが丘団地

エ 受水槽、高架水槽清掃業務（水道法第34条の2第2項の水質検査を含む。）

今福西団地・松ヶ丘団地・岡崎団地・菖蒲ヶ丘団地・向団地・堀止団地・宮前団地・紀和駅団地・塩屋第2団地・北島団地・広瀬団地・吹屋町団地・東長町団地・加太城ヶ崎団地・薬種畑団地・中之島第2団地・湊御殿第2団地・ラブリー松江団地・ビューつつじが丘団地

オ 自家用工作物保安管理業務

紀和駅団地（自家発電装置・予備発電装置）

ビューつつじが丘団地（太陽光発電装置）

カ 消防用設備等点検業務（消防法第17条の3の3、同施行規則第31条の6）

今福西団地・松ヶ丘団地・本渡団地・岡崎団地・菖蒲ヶ丘団地・向団地・堀止団地・宮前団地・紀和駅団地・塩屋第2団地・北島団地・広瀬団地・吹屋町団地・東長町団地・加太城ヶ崎団地・薬種畑団地・中之島第2団地・湊御殿第2団地・ラブリー松江団地・

ビューつつじが丘団地

キ 剪定・植栽・除草業務等

東布経丁団地・大新団地・築港団地・今福団地・今福西団地・松ヶ丘団地・塩屋団地・
関戸団地・鶴立島団地・和歌浦外浜団地・鳴神団地・杭ノ瀬団地・田尻団地・坂田団地・
吉原団地・松原団地・西山東団地・本渡団地・粟団地・狐島団地・木ノ本団地・西庄団
地・加太山田団地・府中団地・中筋日延団地・上黒谷団地・岡崎団地・菖蒲ヶ丘団地・
向団地・加太大谷団地・堀止団地・宮前団地・紀和駅団地・塩屋第2団地・北島団地・
広瀬団地・吹屋町団地・東長町団地・加太城ヶ崎団地・薬種畑団地・中之島第2団地・
湊御殿第2団地・ラブリー松江団地・ビューつつじが丘団地

ク ポンプ場雑排水槽清掃及び点検

紀和駅団地の水中ポンプ保守点検

ケ 特殊建築物の定期点検業務

①定期点検業務（建築基準法第12条第2項）

今福西団地・松ヶ丘団地・岡崎団地・菖蒲ヶ丘団地・向団地・堀止団地・宮前団地・紀
和駅団地・塩屋第2団地・北島団地・広瀬団地・吹屋町団地・東長町団地・加太城ヶ崎
団地・薬種畑団地・中之島第2団地・湊御殿第2団地・ラブリー松江団地・ビューつつ
じが丘団地

②建築設備定期点検業務（建築基準法第12条第4項）

岡崎団地、塩屋第2団地、北島団地、広瀬団地、吹屋町団地、東長町団地、薬種畑団地、
湊御殿第2団地、ラブリー松江団地、ビューつつじが丘団地

③防火設備定期点検業務（建築基準法第12条第4項）

ラブリー松江団地、ビューつつじが丘団地

コ 住宅用火災警報器取替業務

令和8年度：狐島団地（1戸）、西ノ庄団地（5戸）、向団地（390戸）、堀止団地（5
0戸）、紀和駅団地（206戸）、塩屋第2団地（31戸）北島団地（80
戸）、東長町団地（24戸）、加太城ヶ崎団地（45戸）、中之島第2団地（2
8戸）

令和9年度：東布経丁団地（1戸）、大新団地（1戸）、今福西団地（6戸）、松ヶ丘団地
（18戸）、関戸団地（7戸）、鶴立島団地（10戸）、和歌浦外浜団地（1
3戸）、杭ノ瀬団地（11戸）、田尻団地（20戸）、坂田団地（7戸）、吉
原団地（3戸）、松原団地（1戸）、西山東団地（1戸）、粟団地（4戸）、
木ノ本団地（3戸）、加太山田団地（19戸）、府中団地（17戸）、中筋日
延団地（4戸）、上黒谷団地（6戸）、岡崎団地（132戸）、加太大谷団地
（2戸）、宮前団地（70戸）、広瀬団地（38戸）、薬種畑団地（41戸）、
湊御殿第2団地（41戸）

サ 消火器管理業務

令和5年度：岡崎団地（27個）、向団地（1個）

令和6年度：松ヶ丘団地（6個）、菖蒲ヶ丘団地（4個）、堀止団地（12個）

令和7年度：今福西団地（6個）、本渡団地（3個）、向団地（105個）、堀止団地（12個）、塩屋第2団地（9個）、ビューつつじが丘団地（42個）

令和8年度：薬種畑団地（6個）、中之島第2団地（9個）、湊御殿第2団地（17個）

令和9年度：松ヶ丘団地（24個）、西庄団地（6個）、紀和駅団地（57個）、北島団地（25個）、ビューつつじが丘団地（1個）

点検において各消火器の製造年数を確認し、10年を経過しているものは交換する。

シ 連結送水管点検業務

令和5年度：広瀬団地・薬種畑団地・湊御殿第2団地

令和6年度：北島団地・ラブリー松江団地・ビューつつじが丘団地

令和8年度：広瀬団地・薬種畑団地・湊御殿第2団地

令和9年度：北島団地・ラブリー松江団地・ビューつつじが丘団地

ス 定期清掃

向団地、堀止団地、ラブリー松江団地、ビューつつじが丘団地

セ 量水器取替業務

別添資料集「資料3 量水器取替・空家修繕計画表」を参照。

ソ 水道メーター検針業務

松ヶ丘団地、岡崎団地、菖蒲ヶ丘団地、向団地、堀止団地、宮前団地、紀和駅団地、塩屋第2団地、北島団地、広瀬団地、吹屋町団地、東長町団地、加太城ヶ崎団地、薬種畑団地、中之島第2団地、湊御殿第2団地、ラブリー松江団地

タ 遊具施設点検業務

松ヶ丘団地・塩屋団地・和歌浦外浜団地・鳴神団地・田尻団地・岡崎団地・菖蒲ヶ丘団地・向団地・塩屋第2団地・北島団地・広瀬団地・吹屋町団地・東長町団地・加太城ヶ崎団地・薬種畑団地・湊御殿第2団地・ラブリー松江団地

チ 放置家財等処分業務

市営住宅等44団地

ツ その他必要となる保守点検業務

市営住宅等44団地

※ 市営住宅団地敷地内を定期的に点検し、維持保全に努めること。（フェンス、安全柵、駐車禁止用施設、舗装、側溝、空家解体後の土地等）

(10) 駐車場管理業務

駐車場のある団地は、府中団地・向団地・堀止団地・紀和駅団地・加太城ヶ崎団地・中之島第2団地・湊御殿第2団地・ラブリー松江団地・ビューつつじが丘団地であり、下記のとおり、指定管理者の責任において、管理運営及び苦情対応に当たる。

ア 駐車場使用申込書受付業務

入居者等への使用案内及び申込みの受付を行う。新規申込みの受付に当たっては、空き区画を案内し、条例・規則等に規定されている駐車場使用に関する各種申請書及び添付書

類等を点検し、問題がなければ受付を行い、受領した書類を和歌山市に提出する。

和歌山市にて審査を行い、審査に通れば、使用許可書（和歌山市が発行）を交付する。

イ 駐車場使用事項変更届受付業務

駐車場の使用許可を得た者から変更届の受付を行う。変更届の受付にあたっては、条例・規則等に規定されている駐車場使用に関する各種申請書及び添付書類等を点検し、問題がなければ受付を行い、受領した書類を和歌山市に提出する。

ウ 駐車場返還受付業務

駐車場の使用許可を得た者から返還の申出があったときは、和歌山市に報告するとともに、駐車場の状況を確認し、故意に付けた損傷等がある場合は、修理して実費を請求する。

エ 駐車場使用料徴収及び滞納整理業務

駐車場使用料の徴収業務は、地方自治法施行令第158条の規定に基づき、指定管理者が行う。駐車場使用料の収入については、和歌山市の収入とする。未納駐車場使用料が生じた場合は、請求及び徴収する。

(ア) 口座振替業務

- ① 新規申込者に対し、口座振替制度の加入促進を行い、口座振替方法を説明する。
- ② 口座振替の開始又は駐車場使用者の口座の変更、廃止があった場合は、速やかに和歌山市に報告する。
- ③ 口座振替をしない使用者は、金融機関又は指定管理者の窓口で納入させ、必要に応じて訪問して徴収する。
- ④ 駐車場使用料を現金受領したときは、指定管理者領収証書を交付する。

(イ) 収納業務

- ① 収納した現金については、公金として取り扱うものとし、収納合計額とその内訳を突合した上で、速やかに指定金融機関へ和歌山市の指定する払込書で入金し、指定管理者領収証書（原符）を和歌山市に提出する。また、公金収納計算書を毎月作成するものとし、翌月10日までに和歌山市に提出する。
- ② 指定管理者は、領収証書に使用する印鑑をあらかじめ和歌山市に届け出る。

(ウ) 滞納駐車場使用料の督促及び滞納整理業務

- ① 滞納が生じた場合は、和歌山市から指定管理者に通知するので、速やかに納入催告を行い、出来る限り早期に解消を図る。
- ② 滞納者への電話、文書及び訪問による納付指導及び納付の勧奨等を行うとともに、経過状況報告書を作成する。また、和歌山市から依頼があった場合は、速やかに経過報告書を提出する。
- ③ 滞納者のうち一括納付が困難な使用者に対しては、分割納付の指導を行い、分割納付誓約書を提出させた上で、計画的な納付を促す。
- ④ 納付の勧奨等の実施後も納付意志がみられない場合及び分割誓約書が不履行となった滞納者で、滞納が3か月に及ぶなど和歌山市が示す駐車場明渡し条件に該当し、かつ、滞納が解消されない場合は、和歌山市が決定する明渡し処分にに基づき通告書

を交付（郵送等）して明渡し請求を行い、使用承認していた区画を閉鎖し、完了後和歌山市に報告する。

オ 自動車保管場所の使用承諾書発行業務

駐車場の使用許可を得た者からの請求に基づき、自動車保管場所証明申請の際に必要な自動車の保管場所の確保等に関する法律に規定する保管場所使用承諾証明書を交付する。

カ 駐車場に係る苦情対応業務

駐車場に係る苦情には、24時間対応を行う。

キ その他

(ア) 駐車場の秩序保全に関する業務

- ・月1回以上の夜間巡回・点検
- ・その他、駐車場の適正な使用方法についての指導

(イ) 駐車施設の補修の連絡調整に関する業務

- ・駐車場及びその付帯設備を巡回し、施設の損傷状況の点検
- ・上記に関する報告

(ウ) 迷惑駐車 の点検及び指導等に関する業務

- ・月1回以上の昼間巡回・点検
- ・不法・迷惑駐車・不正使用を発見したときは、警告ステッカー等により警告する。
- ・その他、不法・迷惑駐車・不正使用についての啓発

※ 特に、団地内全般にわたり、駐車資格を有しない者の駐車（いわゆる「迷惑駐車」）があった場合は、排除解消されるよう必要な対策を適時、能動的に実施する。また、放置車両があった場合、その状況を和歌山市へ報告するとともに、「現場確認」「警告書貼付」「撤去指導通知」「撤去処分」などの業務について和歌山市を補助する。（放置車両の撤去は、指定管理者が行う。撤去処分費は指定管理者の負担とする。）

(11) 住宅・設備等の修理業務

ア 修繕の受付業務

標準業務実施時間及び時間外の夜間、休日等の緊急時の対応が迅速にできるような体制を取る。

イ 50万円未満の小規模修繕

修繕報告書（見積書等を含む。）、完成報告書、写真（着手前、施工中、施行完了後）を添付して1か月ごとに和歌山市に報告する。

ウ 50万円以上の修繕

修繕については、和歌山市と協議を行う。

修繕報告書（見積書等を含む。）、完成報告書、写真（着手前、施工中、施行完了後）を添付して1か月ごとに和歌山市に報告する。

エ 緊急修繕

迅速に対応し、和歌山市に対する協議及び報告は、上記イ、ウのとおりとする。

オ 建物・施設の大規模改修

和歌山市が行う。

(12) 量水器取替業務

水道メーターは、計量法施行令（計量法）により8年毎に量水器の交換が必要であり、量水器の取替業務を行う。

(13) 空家修繕

ア 退去後の住宅については、和歌山市と修繕箇所等を協議の上、空家修繕を行い、浴槽、バランス釜も設置する。

イ 修繕完了後は、着手前、施工中、施行完了後の写真を添付した完成報告書（費用内訳書を含む。）を和歌山市に提出するとともに募集日程等を報告する。

(14) 家賃、簡易専用水道使用料、共益費等（以下「家賃等」という。）の収納事務

市営住宅等の家賃等の徴収業務は、地方自治法施行令第158条の規定に基づき、指定管理者が行う。家賃等の収入については、和歌山市の収入とする。

口座振替手続き、滞納者の督促、催告、法的措置等の業務フローチャートは、別添資料集「資料4 収納等管理業務フローチャート」を参照のこと。

ア 調定手続、口座振替等

(ア) 和歌山市が、家賃等の調定（＝収入すべきことを決定する行為）を行う。

調定終了後、指定管理者は、毎月末までに徴収する。

(イ) 収入更正、減免決定等が生じた場合には、調定変更に必要な書類を和歌山市に提出する。

(ウ) 空家募集時における入居月の家賃及び敷金の決定は和歌山市が行うため、必要な書類を和歌山市に提出する。

(エ) 入居者に対し、家賃等の口座振替制度への加入促進を行う。

(オ) 口座振替の開始又は振替先口座の変更、廃止があった場合は、速やかに和歌山市に報告する。

(カ) 口座振替をしない入居者は、金融機関又は指定管理者の窓口で納入させ、必要に応じて訪問して徴収する。

(キ) 家賃等を現金受領したときは、指定管理者領収証書を交付する。

イ 収納業務

(ア) 収納した現金については、公金として取り扱うものとし、収納合計額とその内訳を突合した上で、速やかに指定金融機関へ和歌山市の指定する払込書で入金し、指定管理者領収証書（原符）を和歌山市に提出する。また、公金収納計算書を毎月作成するものとし、翌月10日までに和歌山市に提出する。

(イ) 指定管理者は、領収証書に使用する印鑑をあらかじめ和歌山市に届け出る。

ウ 滞納家賃等の督促及び滞納整理業務

(ア) 滞納が生じた場合は、速やかに納入催告を行い、出来る限り早期に解消を図る。

(イ) 滞納者、連帯保証人への電話、文書又は訪問による滞納家賃等の納入指導及び納付の勧奨等を行うとともに、経過状況報告書を作成する。

(ウ) 和歌山市から依頼があった場合、速やかに経過状況報告書を提出する。

(エ) 滞納者のうち一括納付が困難な者に対しては、分割納付の指導を行い、分割納付誓約書を提出させた上で、計画的な納付を促す。

(オ) 連帯保証人に対しては、原則として滞納家賃が3か月となる前に連絡し、滞納者への納付履行の協力を依頼する。なお、不履行の場合は、連帯保証人へ納付の勧奨等をする。

(カ) 納付の勧奨等の実施後も納付意志がみられない場合及び分割納付誓約書が不履行となった滞納者については、和歌山市への来庁を要請するとともに、経過状況報告書を提出する。

(キ) 滞納者のうち法的措置の対象となる者については、経過状況報告書の提出と併せて和歌山市へ引き継ぐ。なお、引継ぎ後に、状況に応じて和歌山市から指定管理者に引き継ぐことがある。その場合は、和歌山市からの指示に基づいて適正に滞納整理を進める。

(ク) 滞納整理に当たっては、滞納者の生活状況、収入状況等に十分留意し、滞納になった原因及び現状を把握して適切に対応する。

(ケ) 和歌山市から滞納者に対する徴収方法について指示がある場合、滞納者に対して和歌山市からの指示に基づく方法で滞納整理を行う。

(15) 防火管理業務

ア 消防関係法令に定められた防火管理業務を行う。

イ 防火管理者は、必要人員を配置する。

ウ 防火管理者は、消防法等に基づき消防計画を作成し、和歌山市消防局に提出する。

エ 消防法等に基づき、防火対象物点検資格者に防火上必要な業務を点検させ、その結果を和歌山市消防局に報告する。

オ 訓練の実施報告書を作成し、和歌山市消防局に提出する。

(16) 事業の報告

指定管理者は、毎月、前月分の事業の実施状況に関する報告書と3か月に一度、前3か月間の業務内容を総括した四半期総括表を作成し、和歌山市へ報告するとともに、地方自治法第244条の2第7項に規定する事業報告書を年度終了後30日以内に和歌山市に提出する。

(17) その他

ア 市営住宅等の管理運営に関して、市長が必要と認める業務があるときは、その業務を実施する。

イ 市営住宅等が天災等により使用不能となった場合、被災した市営住宅等入居者に対して、民間住宅の斡旋に努める。

ウ 法的措置、入居決定、家賃決定等は和歌山市で行うものとし、不明な事項は双方協議する。

7 業務委託について

本業務を一括して第三者に委託してはならない。また、業務の一部を委託する場合、あらかじめ和歌山市と協議の上、承認を得なければならない。

8 業務委託、修繕等の発注について

設備等の保守点検業務委託及び修繕の発注を行うについては、公正な競争の下に発注するとともに、次の基準により発注すること。

ア 和歌山市に主たる事務所を有し、和歌山市の競争入札参加有資格者名簿等に登録されている者に発注すること。ただし、業務内容により実施できない場合を除く。

イ 業種ごとに分離発注するとともに、特定業者に偏りがないように配慮すること。

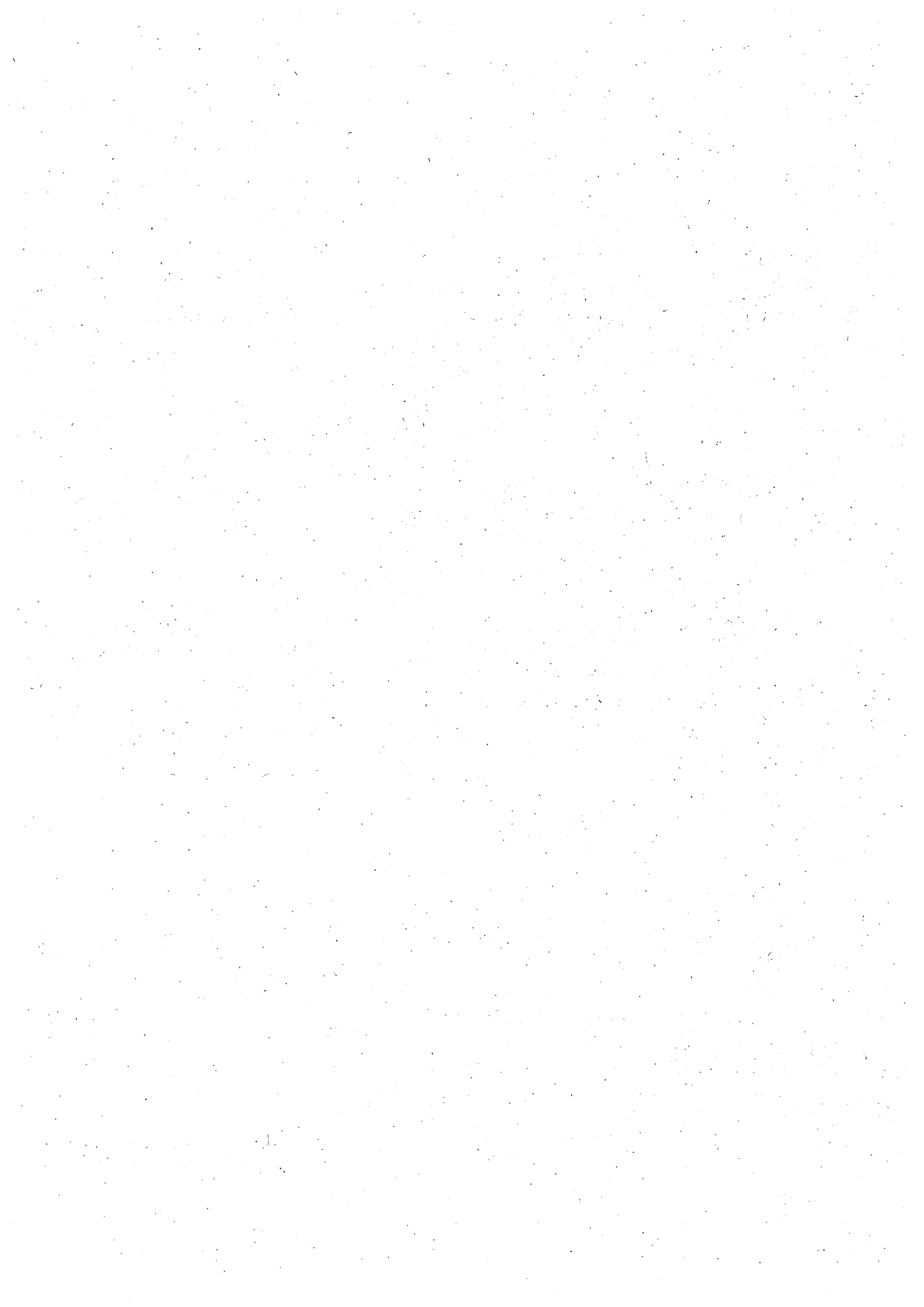
9 立入検査の実施

(1) 指定管理者の業務の実施内容及び処理実績について、確認及び検査を行うため、随時、和歌山市は立入検査を行うことができるものとする。

(2) 指定管理者は、検査等の結果、和歌山市から業務改善等の指示があった場合は、この指示に従わなければならない。

10 協議

本仕様書に定めのない事項又は協定について疑義が生じたときは、和歌山市と指定管理者は、誠意をもって協議するものとする。



和歌山市営住宅等施設概要書

令和4年8月

和歌山市建設局住宅部

住宅第1課



1. 施設概要(44団地) 令和4年4月1日現在

団地名	東布経丁団地	大新団地
構造	木造平屋	木造平屋
建設年度	S25年度	S24年度
管理戸数(戸)	1	1
間取り	2K	2K
敷地面積(m ²)	147	131
専用面積(m ²)/戸	34.70	34.70
入居戸数(戸)	1	1
市管理の駐車場	—	—
集合施設(m ²)	—	—
共同付属棟	—	—
自転車置場	—	—
児童遊園(m ²)	—	—

団地名	築港団地	今福団地
構造	木造平屋	木造平屋
建設年度	S23年度	S24年度、S26年度～S27年度
管理戸数(戸)	3	18
間取り	2K	2K
敷地面積(m ²)	184	3,777
専用面積(m ²)/戸	30.70	34.70、35.50
入居戸数(戸)	0	12
市管理の駐車場	—	—
集合施設(m ²)	—	—
共同付属棟	—	—
自転車置場	—	—
児童遊園(m ²)	—	—

団地名	今福西団地	松ヶ丘団地
構造	中耐、3階建	中耐(3階建)、特耐(2階建)
建設年度	S30年度	S29年度～S30年度
管理戸数(戸)	24	60
間取り	1K	2K、3K
敷地面積(m ²)	1,098	4,513
専用面積(m ²)/戸	26.40	33.90
入居戸数(戸)	6	18
市管理の駐車場	—	—
集合施設(m ²)	—	52.11
共同付属棟	—	—
自転車置場	—	—
児童遊園(m ²)	—	352.86

団地名	塩屋団地	関戸団地
構造	木造平屋	木造平屋
建設年度	S28年度～S30年度	S27年度～S28年度
管理戸数(戸)	69	10
間取り	1K、2K	2K
敷地面積(m ²)	12,893	1,745
専用面積(m ²)/戸	18.18、28.00、34.70	34.70
入居戸数(戸)	36	7
市管理の駐車場	—	—
集合施設(m ²)	—	34.71(24号を転用)
共同付属棟	—	—
自転車置場	—	—
児童遊園(m ²)	166.16	—

団地名	鶴立島団地	和歌浦外浜団地
構造	木造平屋	簡平、木造平屋
建設年度	S26年度	S29年度～S30年度
管理戸数(戸)	21	32
間取り	2K	2K
敷地面積(m ²)	3,023	3,163
専用面積(m ²)/戸	35.50	34.70
入居戸数(戸)	10	13
市管理の駐車場	—	—
集合施設(m ²)	—	—
共同付属棟	—	—
自転車置場	—	—
児童遊園(m ²)	—	213.82

団地名	鳴神団地	杭ノ瀬団地
構造	木造平屋、簡平、簡2(2階建)	木造平屋、簡平
建設年度	S32年度～S37年度	S32年度
管理戸数(戸)	294	32
間取り	1K、2K、2DK	1K、2K
敷地面積(m ²)	41,226	3,326
専用面積(m ²)/戸	28.00～42.90	19.80～34.70
入居戸数(戸)	112	11
市管理の駐車場	—	—
集合施設(m ²)	149.88	42.90
共同付属棟	—	—
自転車置場	—	—
児童遊園(m ²)	1,029.19(4箇所)	—

団地名	田尻団地	坂田団地
構造	木造平屋	木造平屋
建設年度	S36年度	S35年度～S36年度
管理戸数(戸)	37	10
間取り	2K	2K
敷地面積(m ²)	4,544	4,252
専用面積(m ²)/戸	29.80	28.00、29.70
入居戸数(戸)	20	7
市管理の駐車場	—	—
集合施設(m ²)	—	—
共同付属棟	—	—
自転車置場	—	—
児童遊園(m ²)	178.74	—

団地名	吉原団地	松原団地
構造	木造平屋	木造平屋
建設年度	S30年度～S31年度	S31年度
管理戸数(戸)	8	4
間取り	2K	2K
敷地面積(m ²)	1,845	578
専用面積(m ²)/戸	34.70	28.00
入居戸数(戸)	3	1
市管理の駐車場	—	—
集合施設(m ²)	—	—
共同付属棟	—	—
自転車置場	—	—
児童遊園(m ²)	—	—

団地名	西山東団地	本渡団地
構造	木造平屋	木造平屋
建設年度	S25年度	S30年度～S31年度、S37年度
管理戸数(戸)	1	28
間取り	2K	2K
敷地面積(m ²)	92	3,600
専用面積(m ²)/戸	24.70	28.00、31.40
入居戸数(戸)	1	13
市管理の駐車場	—	—
集合施設(m ²)	—	31.40(6号を転用)
共同付属棟	—	—
自転車置場	—	—
児童遊園(m ²)	—	—

団地名	栗団地	狐島団地
構造	簡平	木造平屋
建設年度	S32年度	S28年度
管理戸数(戸)	13	1
間取り	2K	2K
敷地面積(m ²)	1,307	117
専用面積(m ²)/戸	34.70	23.10
入居戸数(戸)	4	1
市管理の駐車場	—	—
集合施設(m ²)	—	—
共同付属棟	—	—
自転車置場	—	—
児童遊園(m ²)	—	—

団地名	木ノ本団地	西庄団地
構造	簡平	木造平屋
建設年度	S31年度	S31年度
管理戸数(戸)	12	10
間取り	2K	2K
敷地面積(m ²)	1,488	1907
専用面積(m ²)/戸	34.70	28.00、36.80
入居戸数(戸)	3	5
市管理の駐車場	—	—
集合施設(m ²)	—	—
共同付属棟	—	—
自転車置場	—	—
児童遊園(m ²)	—	—

団地名	加太山田団地	府中団地
構造	木造平屋、簡平	木造平屋
建設年度	S36年度～S37年度	S37年度
管理戸数(戸)	72	26
間取り	2K、2DK、3K	2K、2DK
敷地面積(m ²)	8,137	4,246
専用面積(m ²)/戸	29.70、36.30	31.40、36.30
入居戸数(戸)	19	17
市管理の駐車場	—	7台
集合施設(m ²)	—	31.40(24号を転用)
共同付属棟	—	—
自転車置場	—	—
児童遊園(m ²)	—	—

団地名	中筋日延団地	上黒谷団地
構造	木造平屋	木造平屋、簡平
建設年度	S36年度	S36年度～S37年度
管理戸数(戸)	6	30
間取り	2K	2K
敷地面積(m ²)	691	2,896
専用面積(m ²)/戸	29.70	29.70、31.40
入居戸数(戸)	4	6
市管理の駐車場	—	—
集合施設(m ²)	—	—
共同付属棟	—	—
自転車置場	—	—
児童遊園(m ²)	—	—

団地名	岡崎団地	菖蒲ヶ丘団地
構造	木造平屋、簡平、簡2(2階建)、中耐(4階建)、高耐(7階建)	簡平、簡2(2階建)、中耐(4、5階建)
建設年度	S38年度～S43年度、R元年度	S43年度～S51年度
管理戸数(戸)	464	1,088
間取り	2DK、3K、3DK、3LDK	2K、2DK、3DK
敷地面積(m ²)	38,276	80,821
専用面積(m ²)/戸	31.40～70.80	31.40～52.90
入居戸数(戸)	200	449
市管理の駐車場	—	—
集合施設(m ²)	82.94	138.32、63.51
共同付属棟	—	27.90、93.15、54.72、203.90
自転車置場	—	—
児童遊園(m ²)	1,141.34(5箇所)	5,937.12(26箇所)

団地名	向団地	加太大谷団地
構造	中層耐火構造、5階建	木造平屋
建設年度	S52年度～S55年度	S20年度
管理戸数(戸)	390	11
間取り	2DK、3DK	1LDK
敷地面積(m ²)	25,912	1,381
専用面積(m ²)/戸	54.60～60.40	34.70
入居戸数(戸)	295	2
市管理の駐車場	291台	—
集合施設(m ²)	134.35	—
共同付属棟	305.24	—
自転車置場	—	—
児童遊園(m ²)	1,513.34(4箇所)	—

団地名	堀止団地	宮前団地
構造	中耐、4階建	中耐、4階建
建設年度	S54年度	S43年度～S44年度
管理戸数(戸)	50	171(内店舗16)
間取り	3DK	2K、2DK
敷地面積(m ²)	3,010	3,761
専用面積(m ²)/戸	62.10	13.30～34.20
入居戸数(戸)	45	70(店舗10)
市管理の駐車場	41台	—
集合施設(m ²)	68.85	28.49、52.00
共同付属棟	—	16.00
自転車置場	—	98.00、25.00
児童遊園(m ²)	—	—

団地名	紀和駅団地	塩屋第2団地
構造	中層耐火構造、3階建、4階建、5階建	中層耐火構造、3階建
建設年度	S56年度～S58年度、S61年度	S58年度
管理戸数(戸)	206	31
間取り	2DK、3DK	2LDK、3DK
敷地面積(m ²)	25,414	2,003
専用面積(m ²)/戸	57.90～62.60	61.90～63.20
入居戸数(戸)	184	25
市管理の駐車場	213台	—
集合施設(m ²)	85.38	62.70
共同付属棟	220.09、225.73、249.93	12.00
自転車置場	—	—
児童遊園(m ²)	1,767.57(4箇所)	133.08

団地名	北島団地	広瀬団地
構造	中層耐火構造、5階建	高層耐火構造、7階建
建設年度	S59年度	S60年度
管理戸数(戸)	80	38
間取り	3DK	2DK、2LDK
敷地面積(m ²)	4,869	1,796
専用面積(m ²)/戸	64.30、68.10	66.60、70.30
入居戸数(戸)	73	37
市管理の駐車場	—	—
集合施設(m ²)	73.28	60.00
共同付属棟	72.00	9.92、17.42
自転車置場	44.00	21.60
児童遊園(m ²)	453.77	56.40

団地名	吹屋町団地	東長町団地
構造	高層耐火構造、6階建	中層耐火構造、5階建
建設年度	S61年度	S62年度
管理戸数(戸)	30	24
間取り	2LDK	2LDK
敷地面積(m ²)	1,477	1,911
専用面積(m ²)/戸	65.60、68.30	63.40、66.30
入居戸数(戸)	29	24
市管理の駐車場	—	—
集合施設(m ²)	60.00	66.30
共同付属棟	100.30	56.01
自転車置場	共同付属棟内に含む	共同付属棟内に含む
児童遊園(m ²)	68.80	139.62

団地名	加太ヶ崎団地	薬種畑団地
構造	中層耐火構造、3階建	高層耐火構造、7階建
建設年度	S62年度～H元年度	H2年度
管理戸数(戸)	45	41
間取り	2LDK、3DK	2DK、2LDK、3DK
敷地面積(m ²)	5,495	2,348
専用面積(m ²)/戸	60.30～66.30	64.10～68.70
入居戸数(戸)	20	33
市管理の駐車場	38台	—
集合施設(m ²)	66.56	60.14
共同付属棟	59.90、94.42	21.00、16.00、7.00
自転車置場	—	60.00
児童遊園(m ²)	198.10	231.88

団地名	中之島第2団地	湊御殿第2団地
構造	中層耐火構造、4階建	高層耐火構造、7階建
建設年度	H3年度	H3年度
管理戸数(戸)	28	41
間取り	2LDK、3DK	2LDK、3DK
敷地面積(m ²)	2,563	2,083
専用面積(m ²)/戸	60.30～63.10	63.80～68.70
入居戸数(戸)	25	40
市管理の駐車場	25台	35
集合施設(m ²)	60.00	66.64
共同付属棟	—	8.00
自転車置場	17.00、17.00	52.82
児童遊園(m ²)	—	39.60

団地名	ラブリー松江団地	ビューつつじが丘団地
構造	高層耐火構造、14階建	高層耐火構造、10階建
建設年度	H6年度	H12年度
管理戸数(戸)	170	70
間取り	2DK、3DK、3LDK、4LDK	2DK、2LDK、3LDK
敷地面積(m ²)	8,474	23,603
専用面積(m ²)/戸	51.50 ~ 71.20	58.60 ~ 72.30
入居戸数(戸)	143	57
市管理の駐車場	163台	79台
集合施設(m ²)	222.20	242.19
共同付属棟	44.28、52.00、15.00、1,375.72	119.00
自転車置場	221.56	173.76
児童遊園(m ²)	312.40	—

2 設備管理業務

※剪定業務は、全団地を対象とする。

東布経丁団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R9年度取替予定
剪定				

大新団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R9年度取替予定
剪定				

築港団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
剪定				

今福団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
剪定				

今福西団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
浄化槽	浄化槽法定検査	100人槽	年1回	浄化槽法第11条検査
受水槽・高架水槽	清掃	15㎡1基	年1回	水道法施行規則第55条第1項の規定に基づく
	水質検査等		年1回	簡易専用水道定期検査
消防用設備等保守点検	総合点検 機器点検	消火器具設備 消火器×6	年1回 6か月に1回	点検は消防法第17条3の3及び消防法施行規則第31条の6の規定による。
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R9年度取替予定
消火器取替		6本		R7年度取替予定
定期点検	建築基準法第12条第2項		3年毎	R7年度点検
剪定				

松ヶ丘団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
水道メーター検針			年6回	
量水器取替		22		R8年度取替
受水槽・高架水槽	清掃	40㎡1基	年1回	水道法施行規則第55条第1項の規定に基づく
	水質検査等		年1回	簡易専用水道定期検査
消防用設備等保守点検	総合点検 機器点検	消火器具設備 消火器×30	年1回 6か月に1回	点検は消防法第17条3の3及び消防法施行規則第31条の6の規定による。
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R9年度取替予定
消火器取替		30本		R6(6本)、R9(24本)年度取替予定
定期点検	建築基準法第12条第2項		3年毎	R7年度点検
公園・遊具点検				
剪定				

塩屋団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
公園・遊具点検				
剪定				

関戸団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R9年度取替予定
剪定				

鶴立鳥団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R9年度取替予定
剪定				

和歌浦外浜団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R9年度取替予定
公園・遊具点検				
剪定				

鳴神団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
公園・遊具点検				
剪定				

杭ノ瀬団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R9年度取替予定
剪定				

田尻団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R9年度取替予定
公園・遊具点検				
剪定				

坂田団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R9年度取替予定
剪定				

吉原団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R9年度取替予定
剪定				

松原団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R9年度取替予定
剪定				

西山東団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R9年度取替予定
剪定				

本渡団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
消防用設備等保守点検	総合点検 機器点検	消火器具設備 消火器×3	年1回 6か月に1回	点検は消防法第17条3の3及び消防法施行規則第31条の6の規定による。
消火器取替		3本		R7年度取替予定
剪定				

粟団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R9年度取替予定
剪定				

狐島団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R8年度取替予定
剪定				

木ノ本団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R9年度取替予定
剪定				

西庄団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
消防用設備等保守点検	総合点検 機器点検	消火器具設備 消火器×6	年1回 6か月に1回	点検は消防法第17条3の3及び消防法施行規則第31条の6の規定による。
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R8年度取替予定
消火器取替		6本		R9年度取替
剪定				

加太山田団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R9年度取替予定
剪定				

府中団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R9年度取替予定
剪定				

中筋日延団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R9年度取替予定
剪定				

上黒谷団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R9年度取替予定
剪定				

岡崎団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
水道メーター検針			年6回	
量水器取替	東棟	59		R9年度取替予定
昇降機保守点検	東・西棟	2基	月1回	各メーカーのメンテナンス仕様に基づく
浄化槽	浄化槽保守点検	1棟・2棟 159人槽	3月に1回	
		3棟・4棟 196人槽	3月に1回	
		東棟・西棟 400人槽	2週間に1回	
	浄化槽法定検査		年1回	浄化槽法第11条検査
浄化槽汚濁負荷量測定	東棟・西棟 400人槽		2週間に1回	水質汚濁防止法及び関係法令による。
受水槽・高架水槽	清掃	4基合計160㎡	年1回	水道法施行規則第55条第1項の規定に基づく
	水質検査等		年1回	簡易専用水道定期検査
消防用設備等保守点検	総合点検 機器点検	消火設備 消火器× 1～4棟 44 東棟 28 西棟 27 自動火災報知設備 ガス漏れ火災警報設備 連結送水管	年1回 6か月に1回	点検は消防法第17条3の3及び消防法施行規則第31条の6の規定による。
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R9年度取替予定(東棟・西棟を除く)
消火器取替		27本		R5年度取替予定
定期点検	建築基準法第12条第2項		3年毎	R5、R8年度点検
	建築基準法第12条第4項		年1回	点検対象 非常灯
公園・遊具点検				
剪定				

菖蒲ヶ丘団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
水道メーター検針			年6回	分譲住宅81戸を含む。
量水器取替	分譲地、(B棟)	59(149)		R5年度(R7年度)取替予定
浄化槽	浄化槽保守点検	A1・A2棟 102人槽	3月に1回	
		A3・A4棟 112人槽	3月に1回	
		A5・A6棟 95人槽	3月に1回	
		A7・A8・A9棟 91人槽	3月に1回	
		A10・A1棟 77人槽	3月に1回	
		A12棟 40人槽	3月に1回	
		B1～B12棟 1,350人槽	1週間に2回	
	C1～C9棟 570人槽	1週間に2回		
	浄化槽法定検査		年1回	浄化槽法第11条検査
	浄化槽汚濁負荷量測定	B1～B12棟 1,350人槽	週間に1回	水質汚濁防止法及び関係法令による。
C1～C9棟 570人槽		2週間に1回		
受水槽・高架水槽	清掃	11基合計581.6㎡	年1回	水道法施行規則第55条第1項の規定に基づく
	水質検査等		年1回	簡易専用水道定期検査
消防用設備等保守点検	総合点検 機器点検	消火設備 消火器×444 誘導灯設備	年1回 6か月に1回	点検は消防法第17条3の3及び消防法施行規則第31条の6の規定による。
消火器取替		4本		R6年度取替予定
定期点検	建築基準法第12条第2項		3年毎	R7年度点検
公園・遊具点検				
剪定				

向団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
水道メーター検針			年6回	
量水器取替	7,8～13棟(1,2,3～6棟)	431		R5年度(211)、R6年度(220)取替予定
浄化槽	浄化槽保守点検	1,650人槽	15回/月以上	
	浄化槽法定検査		年1回	浄化槽法第11条検査
	浄化槽汚濁負荷量測定		週1回	水質汚濁防止法及び関係法令による。
受水槽・高架水槽	清掃	6基合計102.6㎡	年1回	水道法施行規則第55条第1項の規定に基づく
	水質検査等		年1回	簡易専用水道定期検査
消防用設備等保守点検	総合点検 機器点検	消火設備 消火器×120 避難器具設備×104 誘導灯設備 非常警報設備	年1回 6か月に1回	点検は消防法第17条3の3及び消防法施行規則第31条の6の規定による。
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R8年度取替予定
消火器取替		106本		R5(1本)、R7(105本)年度取替
定期点検	建築基準法第12条第2項		3年毎	R7年度点検
定期清掃				
公園・遊具点検				
剪定				

加太大谷団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R9年度取替予定
剪定				

堀止団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
水道メーター検針			年6回	
量水器取替		52		R5年度取替
受水槽・高架水槽	清掃	38m ³ 基	年1回	水道法施行規則第55条第1項の規定に基づく
	水質検査等		年1回	簡易専用水道定期検査
消防用設備等保守点検	総合点検 機器点検	消火器具設備 消火器×25 自動火災報知設備 避難器具設備×1 誘導灯設備	年1回 6か月に1回	点検は消防法第17条3の3及び消防法施行規則第31条の6の規定による。
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R8年度取替予定
消火器取替		24本		R6(12本)、R7(12本)年度取替
定期点検	建築基準法第12条第2項		3年毎	R7年度点検
定期清掃				
剪定				

宮前団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
水道メーター検針			年6回	
量水器取替		77		R9年度取替
受水槽・高架水槽	清掃	40m ³ 基	年1回	水道法施行規則第55条第1項の規定に基づく
	水質検査等		年1回	簡易専用水道定期検査
消防用設備等保守点検	総合点検 機器点検	消火器具設備 消火器×30	年1回 6か月に1回	点検は消防法第17条3の3及び消防法施行規則第31条の6の規定による。
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R9年度取替予定
定期点検	建築基準法第12条第2項		3年毎	R7年度点検
剪定				

紀和駅団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
水道メーター検針			年6回	
浄化槽	浄化槽保守点検	959人槽	15回/月以上	
	浄化槽法定検査		年1回	浄化槽法第11条検査
	浄化槽汚濁負荷量測定		2週間に1回	水質汚濁防止法及び関係法令による。
受水槽・高架水槽	清掃	3基合計193.5m ³	年1回	水道法施行規則第55条第1項の規定に基づく
	水質検査等		年1回	簡易専用水道定期検査
自家用工作物保安管理				自家発電装置、予備発電装置
消防用設備等保守点検	総合点検 機器点検	消火器具設備 消火器×58 自動火災報知設備 非常警報設備 避難器具設備×53	年1回 6か月に1回	点検は消防法第17条3の3及び消防法施行規則第31条の6の規定による。
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R8年度取替予定
消火器取替		57本		R9年度取替
ポンプ場	雑排水槽清掃・点検		年3回	
	水中ポンプ保守点検		年1回	
定期点検	建築基準法第12条第2項		3年毎	R7年度点検
剪定				

塩屋第2団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
水道メーター検針			年6回	
量水器取替		36		R7年度取替予定
受水槽・高架水槽	清掃	36m ³ 1基	年1回	水道法施行規則第55条第1項の規定に基づく
	水質検査等		年1回	簡易専用水道定期検査
消防用設備等保守点検	総合点検 機器点検	消火器具設備 消火器×9 非常警報設備 避難器具設備×4	年1回 6か月に1回	点検は消防法第17条3の3及び消防法施行規則第31条の6の規定による。
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R8年度取替予定
消火器取替		9本		R7年度取替予定
定期点検	建築基準法第12条第2項		3年毎	R7年度点検
	建築基準法第12条第4項		年1回	対象設備 機械換気設備
公園・遊具点検				
剪定				

北島団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
水道メーター検針			年6回	
量水器取替		84		R7年度取替予定
浄化槽	浄化槽法定検査	400人槽	年1回	浄化槽法第11条検査
昇降機保守点検		1基	月1回	各メーカーのメンテナンス仕様に基づく
受水槽・高架水槽	清掃	108㎡1基	年1回	水道法施行規則第55条第1項の規定に基づく
	水質検査等		年1回	簡易専用水道定期検査
消防用設備等保守点検	総合点検 機器点検	消火器具設備 消火器×25 非常警報設備 避難器具設備×16 連結送水管	年1回 6か月に1回	点検は消防法第17条3の3及び消防法施行規則第31条の6の規定による。
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R8年度取替予定
消火器取替		25本		R9年度取替
連結送水管耐圧試験				R6年度、R9年度点検
定期点検	建築基準法第12条第2項		3年毎	R7年度点検
	建築基準法第12条第4項		年1回	対象設備 非常灯
公園・遊具点検				
剪定				

広瀬団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
水道メーター検針			年6回	
量水器取替		44		R8年度取替
昇降機保守点検		1基	月1回	各メーカーのメンテナンス仕様に基づく
受水槽・高架水槽	清掃	37.5㎡1基	年1回	水道法施行規則第55条第1項の規定に基づく
	水質検査等		年1回	簡易専用水道定期検査
消防用設備等保守点検	総合点検 機器点検	消火器具設備 消火器×18 非常警報設備 避難器具設備×20 連結送水管	年1回 6か月に1回	点検は消防法第17条3の3及び消防法施行規則第31条の6の規定による。
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R9年度取替予定
連結送水管耐圧試験				R5年度、R8年度点検
定期点検	建築基準法第12条第2項		3年毎	R7年度点検
	建築基準法第12条第4項		年1回	対象設備 非常灯、機械換気設備
公園・遊具点検				
剪定				

吹屋町団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
水道メーター検針			年6回	
量水器取替		32		R8年度取替
昇降機保守点検		1基	月1回	各メーカーのメンテナンス仕様に基づく
受水槽・高架水槽	清掃	30㎡1基	年1回	水道法施行規則第55条第1項の規定に基づく
	水質検査等		年1回	簡易専用水道定期検査
消防用設備等保守点検	総合点検 機器点検	消火器具設備 消火器×18 屋内消火栓設備 自動火災報知設備 誘導灯設備×1 避難器具設備×9	年1回 6か月に1回	点検は消防法第17条3の3及び消防法施行規則第31条の6の規定による。
定期点検	建築基準法第12条第2項		3年毎	R7年度点検
	建築基準法第12条第4項		年1回	対象設備 非常灯、機械換気設備
公園・遊具点検				
剪定				

東長町団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
水道メーター検針			年6回	
量水器取替		26		R9年度取替
受水槽・高架水槽	清掃	20㎡1基	年1回	水道法施行規則第55条第1項の規定に基づく
	水質検査等		年1回	簡易専用水道定期検査
消防用設備等保守点検	総合点検 機器点検	消火器具設備 消火器×13 非常警報器具設備 誘導標識設備×1 避難器具設備×8	年1回 6か月に1回	点検は消防法第17条3の3及び消防法施行規則第31条の6の規定による。
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R8年度取替予定
定期点検	建築基準法第12条第2項		3年毎	R7年度点検
	建築基準法第12条第4項		年1回	対象設備 非常灯、機械換気設備
公園・遊具点検				
剪定				

加太城ヶ崎団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
水道メーター検針			年6回	
量水器取替	1, 2, 3棟	52		R9年度取替
浄化槽	浄化槽保守点検	180人槽	2回/月以上	
	浄化槽法定検査		年1回	浄化槽法第11条検査
受水槽・高架水槽	清掃	36m ³ 基	年1回	水道法施行規則第55条第1項の規定に基づく
	水質検査等		年1回	簡易専用水道定期検査
消防用設備等保守点検	総合点検 機器点検	消火器具設備 消火器×29 非常警報設備 誘導灯設備×1 避難記号設備×12 消防用水	年1回 6か月に1回	点検は消防法第17条3の3及び消防法施行規則第31条の6の規定による。
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R8年度取替予定
定期点検	建築基準法第12条第2項		3年毎	R7年度点検
公園・遊具点検				
剪定				

薬種畑団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
水道メーター検針			年6回	
量水器取替		42		R9年度取替
浄化槽	浄化槽保守点検	167人槽	1回/月以上	
	浄化槽法定検査		年1回	浄化槽法第11条検査
昇降機保守点検		1基	月1回	各メーカーのメンテナンス仕様に基づく
受水槽・高架水槽	清掃	37.5m ³ 基	年1回	水道法施行規則第55条第1項の規定に基づく
	水質検査等		年1回	簡易専用水道定期検査
消防用設備等保守点検	総合点検 機器点検	消火器具設備 消火器×20 非常警報設備 避難器具設備×24 連結送水管	年1回 6か月に1回	点検は消防法第17条3の3及び消防法施行規則第31条の6の規定による。
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R9年度取替予定
消火器取替		6本		R8年度取替予定
連結送水管耐圧試験				R5年度、R8年度点検
定期点検	建築基準法第12条第2項		3年毎	R7年度点検
	建築基準法第12条第4項		年1回	対象設備 非常灯、機械換気設備
公園・遊具点検				
剪定				

中之島第2団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
水道メーター検針			年6回	
量水器取替		31		R7年度取替予定
浄化槽	浄化槽保守点検	120人槽	1回/月以上	
	浄化槽法定検査		年1回	浄化槽法第11条検査
受水槽・高架水槽	清掃	30㎡1基	年1回	水道法施行規則第55条第1項の規定に基づく
	水質検査等		年1回	簡易専用水道定期検査
消防用設備等保守点検	総合点検 機器点検	消火器具設備 消火器×9 非常警報設備 誘導灯設備×1 避難器具設備×12	年1回 6か月に1回	点検は消防法第17条3の3及び消防法施行規則第31条の6の規定による。
住宅用火災警報器取替			10年に1度	R8年度取替予定
消火器取替		9本		R8年度取替予定
定期点検	建築基準法第12条第2項		3年毎	R7年度点検
剪定				

湊御殿第2団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
水道メーター検針			年6回	
昇降機保守点検		1基	月1回	各メーカーのメンテナンス仕様に基づく
受水槽・高架水槽	清掃	42㎡1基	年1回	水道法施行規則第55条第1項の規定に基づく
	水質検査等		年1回	簡易専用水道定期検査
消防用設備等保守点検	総合点検 機器点検	消火器具設備 消火器×17 非常警報設備 避難器具設備×24 防排煙設備 連結送水管	年1回 6か月に1回	点検は消防法第17条3の3及び消防法施行規則第31条の6の規定による。
住宅用火災警報器取替				R9年度取替予定
消火器取替		17本		R8年度取替予定
連結送水管耐圧試験				R5年度、R8年度点検
定期点検	建築基準法第12条第2項		3年毎	R7年度点検
	建築基準法第12条第4項		年1回	対象設備 非常灯、機械換気設備
公園・遊具点検				
剪定				

ラブリー松江団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
水道メーター検針			年6回	
浄化槽	浄化槽保守点検	800人槽	1週間に2回	
	浄化槽法定検査		年1回	浄化槽法第11条検査
	浄化槽汚濁負荷量測定		2週間に1回	水質汚濁防止法及び関係法令による。
昇降機保守点検		4基	月1回	各メーカーのメンテナンス仕様に基づく
緊急情報システム保守点検				
受水槽・高架水槽	清掃	120m ³ 基	年1回	水道法施行規則第55条第1項の規定に基づく
	水質検査等		年1回	簡易専用水道定期検査
消防用設備等保守点検	総合点検 機器点検	消火器具設備 消火器×139 自動火災報知設備 ガス漏れ火災報知設備 誘導標識設備×3 避難器具設備×1 防排煙設備×27 連結送水管 消防用水×1 非常コンセント設備 ×6	年1回 6か月に1回	点検は消防法第17条3の3及び消防法施行規則第31条の6の規定による。
連結送水管耐圧試験				R6年度, R9年度点検
定期点検	建築基準法第12条第2項		3年毎	R7年度点検
	建築基準法第12条第4項		年1回	対象設備 防火戸、非常灯、機械換気設備
定期清掃				
公園・遊具点検				
定期清掃				
剪定				

ビューつつじが丘団地

設備管理業務	項目	数量	回数	備考
昇降機保守点検		2基	月1回	各メーカーのメンテナンス仕様に基づく
量水器取替		72		R8年度取替予定
受水槽・高架水槽	清掃	42m ³ 基	年1回	水道法施行規則第55条第1項の規定に基づく
	水質検査等		年1回	簡易専用水道定期検査
自家用工作物保安管理				太陽光発電装置
消防用設備等保守点検	総合点検 機器点検	消火器具設備 消火器×43 自動火災報知設備 ガス漏れ火災報知設備 非常警報設備 防排煙制御設備 連結送水管	年1回 6か月に1回	点検は消防法第17条3の3及び消防法施行規則第31条の6の規定による。
消火器取替		43		R7(42本)、R9(1本)年度取替予定
連結送水管耐圧試験				R6年度、R9年度点検
定期点検	建築基準法第12条第2項		3年毎	R7年度点検
	建築基準法第12条第4項		年1回	対象設備 防火戸、非常灯、機械換気設備
定期清掃				
剪定				

3 各検針、各戸徴収対象団地

団 地 名	検針対象戸数 (入居者戸数)		備 考
	令和5年度	令和6~9年 度	
松ヶ丘団地	20 件	20 件	集中検針盤なし
岡崎団地	131 件	122 件	集中検針盤なし
菖蒲ヶ丘団地	504 件	504 件	集中検針盤なし 分譲住宅81区画を含む。
向団地	336 件	336 件	集中検針盤なし。個別メータ検針
堀止団地	47 件	47 件	集中検針盤なし
宮前団地	71 件	71 件	集中検針盤あり
紀和駅団地	211 件	211 件	集中検針盤あり・汚水処理場メータ
塩屋第2団地	33 件	33 件	集中検針盤あり
北島団地	79 件	79 件	集中検針盤あり
広瀬団地	43 件	43 件	集中検針盤あり
吹屋町団地	31 件	31 件	集中検針盤あり
東長町団地	26 件	26 件	集中検針盤あり
加太城ヶ崎団地	27 件	27 件	集中検針盤あり
薬種畑団地	36 件	36 件	集中検針盤あり
中之島第2団地	29 件	29 件	集中検針盤あり
湊御殿第2団地	42 件	42 件	集中検針盤あり
ラブリー松江団地	152 件	152 件	集中検針盤あり

※集中検針器は和歌山市が貸与します。

※共同栓等含む。



和歌山市営住宅等指定管理者

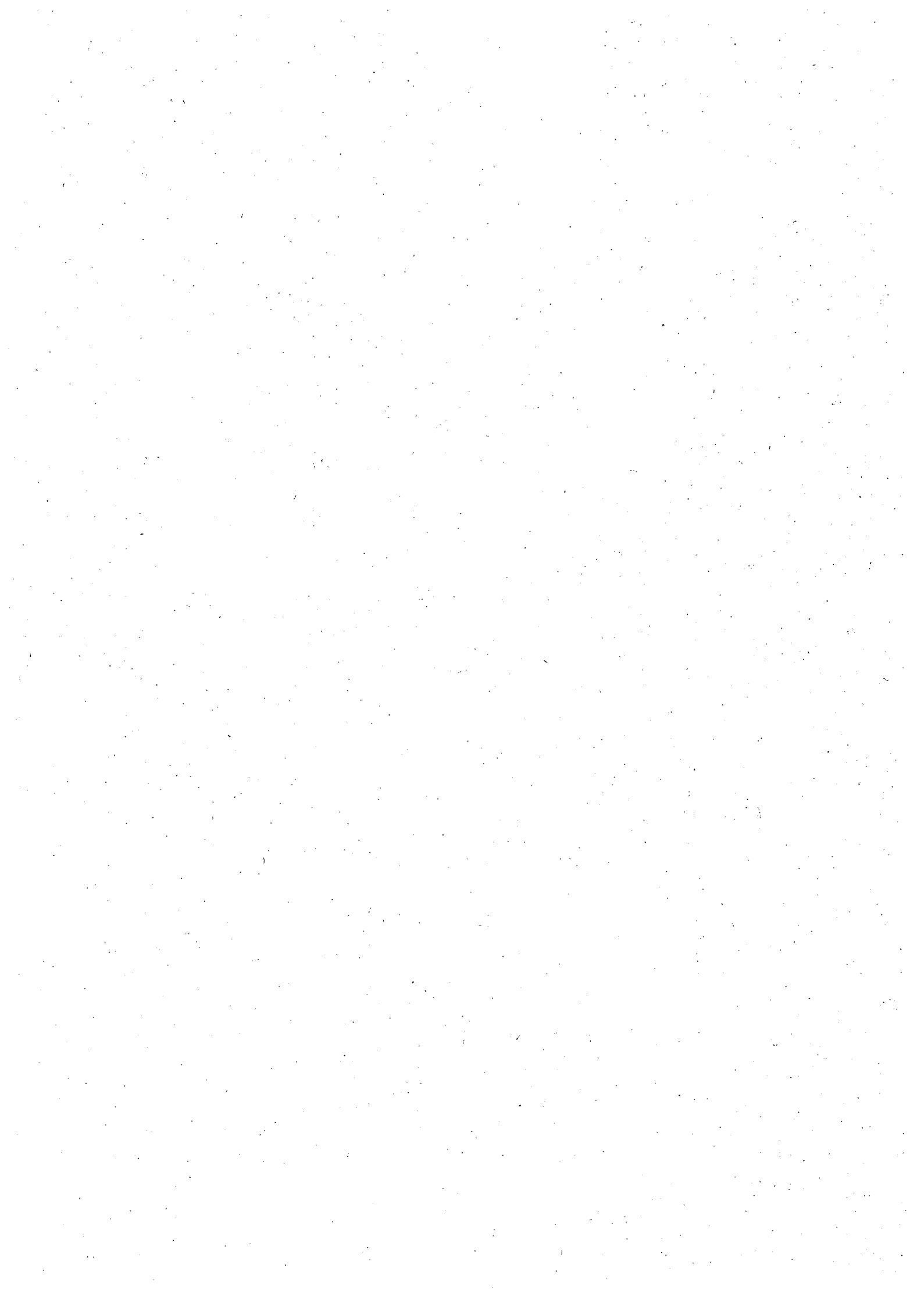
資 料 集

- 資料1 市営住宅等修繕負担区分表
- 資料2 共益費の概要
- 資料3 令和5年度～令和9年度の量水器取替・空家修繕計画表
- 資料4 収納等管理業務フローチャート

令和4年8月

和歌山市建設局住宅部

住宅第1課



★市営住宅修繕負担区分★

1. 建築一般

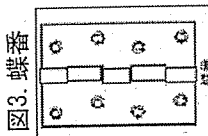
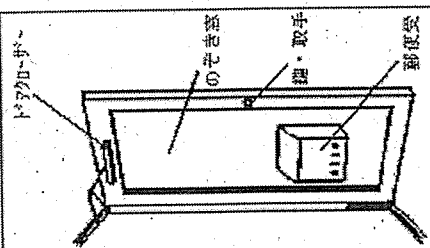
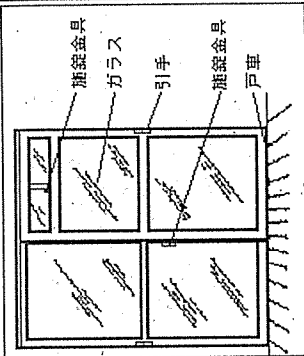
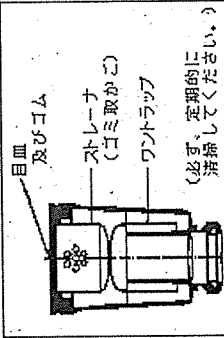
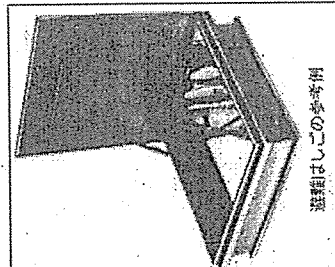
(1) 屋内部分

修繕の箇所	修繕項目		修繕内容	負担区分		概略図
	細	分		入居者	市 自治会	
天井・壁			汚損・変色・破損及び塗装等の修繕 不可抗力による損傷等の修繕	●		<p>図1. 玄関戸</p>
床			汚損・変色及び破損等の修繕 不可抗力による損傷等の修繕	●		
畳			汚損・変色・劣化等の修繕 白蟻・結露被害等の修繕	●		
柱・はり・土台大引・根太・荒床(押入含む)・鴨居・敷居			汚損・変色・破損等の修繕 不可抗力による損傷等の修繕	●		
		鋼製・アルミ製・木製	汚損・変色等の修繕 不可抗力による損傷等の修繕	●		
外部に面した建具(玄関戸を含む：図1)		郵便受・のぞき窓等・付属品	汚損・変色等の修繕 不可抗力による損傷等の修繕	●		
		雨戸	汚損・変色等の修繕 不可抗力による損傷等の修繕	●		
室内建具等		鋼製・7/16製建具(便所・浴室戸等)	汚損・変色等の修繕 不可抗力による損傷等の修繕	●		
		木製建具	破損等の修繕	●		
		ふすま・障子等	破損等の修繕	●		

(注) 入居者の故意、過失、その他通常の維持管理義務を怠ったことにより生じた損傷等は入居者の負担で修理していただきます。

○ 白あり等害虫による損傷の修繕は市負担で行います。(増築部分は、すべて入居者負担とします。)

○ 板の間にクッションフロアやカーペット等を使用するときは、両面テープは使用しないでください。はがしたときに接着剤が残るか、表面がはがれ、補修費がかかりますので敷き替えをお願いいたします。

修繕項目		修繕内容		負担区分		概略図	
修繕の箇所	細分	修繕内容	入居者	市	自治会		
建具金物類 (図2, 3, 4 参照)	屋外: 鋼製・アルミ製・木製 屋内: 鋼製・アルミ製 (蝶番・戸車・施錠金 具・取手・引手等)	破損等の修繕	●			 <p>図3. 蝶番</p>	
	屋内: 木製建具・ふす ま・障子等	不可抗力による損傷等の修繕	●	●		 <p>図2. 玄関戸</p>	
	玄関錠	破損等の修繕 鍵の紛失 不可抗力による損傷等の修繕	●	●		 <p>図4. 窓</p>	
	ドアクローザー	修繕	●	●			
ガラス (図4 参照)	ガラス (パテ・シール含む)	破損復旧 不可抗力による損傷等の修繕 (網の 腐食による損傷)	●	●			
	網戸	破損等の修繕	●				
流し台	流し台 (調理台・ コンロ台含む)	部分補修	●				
	排水管	漏水修繕	●	●		 <p>図5. 排水トラップ</p>	
ベランダ	トラップ等	部分破損復旧、付属品 (図5参照)	●	●		 <p>図6. 避難はしご</p>	
	仕切板 (隔壁板)	破損復旧 (災害等の緊急時の破壊、 及び不可抗力による損傷等を除く)	●				
階段への水漏れ	避難はしご (ハッチ: 図6参照)	修繕	●	●			
	入居者不注意の場合 その他	水漏れによる被害、損傷部分の修繕 及び復旧	●				

(注) 入居者の故意、過失、その他通常の維持管理義務を怠ったことにより生じた損傷等は入居者の負担で修理していただきます。

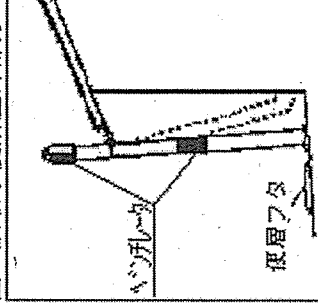
○ ドアクローザー: 玄関片開き戸用の自動閉鎖装置で火災の延焼を防ぐためのものです。

○ トラップ: 排水管に用い、いやな臭気が室内に入らないための装置。図5 参照。

(2) 屋外部分

修繕項目		負担区分		修繕内容	概略図	
		入居者	市 自治会			
修繕の箇所	廊下・ベランダ・階段・軒裏含む			修繕		
外壁			●	修繕		
屋根	屋上		●	故意及び過失による防水破損復旧、修繕		
				不可抗力による防水損傷等の修繕		
屋上	フェンス		●	故意及び過失による破損修繕		
				不可抗力による損傷等の修繕		
	屋上マンホール		●	故意及び過失による破損復旧、取替(錠共)		
				不可抗力による損傷等の修繕		
雨樋			●	故意及び過失による破損復旧、つまり復旧、修繕		
				不可抗力によるつまり復旧、損傷等の修繕		
便槽 (くみ取り口、蓋含む、パンフレット：図7参照)			●	故意及び過失による破損修繕		
				不可抗力による破損修繕		
(集合)郵便受			●	故意及び過失による破損修繕		
				不可抗力による破損修繕		
室名札			●	故意及び過失による破損修繕		

図7. 汲取り便所屋外部分

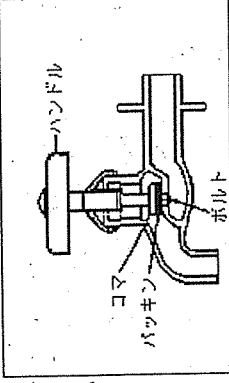
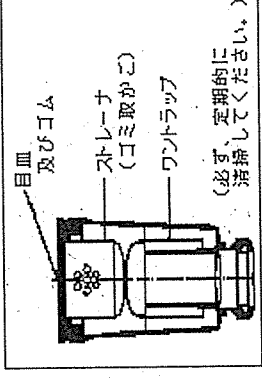
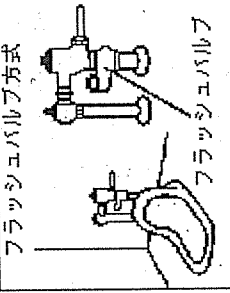
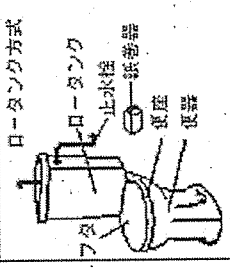


(注) 入居者の故意、過失、その他通常の維持管理義務を怠ったことにより生じた損傷等は入居者の負担で修理していただきます。

- 増築部分の損傷及び増築部分の影響による損傷は入居者の負担で修繕して下さい。
- パンフレット：汲取り便所の便槽内の臭気を、屋外に出す換気装置。
- 防水層の上に直接ものを置かないようにしてください。

2. 水道、電気及びガス設備関係

(1) 専用部分ー1

修繕箇所		修繕項目		修繕内容	負担区分		概略図
		細分	項目		入居者	自治会	
給水	給水管	水栓	漏水修繕		●		
			蛇口取付部からの漏水修繕(図8参照)		●		
			図8参照	●			
排水	排水管	排水トラップ	漏水修繕、つまり修繕		●		
			つまり清掃(図9参照)		●		
			修繕		●		
陶器具類	便器・ロータク・洗面器	フラッシュバルブ	修繕(図10参照)		●		
			修繕(図11参照)		●		
			漏水修繕		●		
			破損復旧		●		
			つまり清掃		●		
洗面所	洗濯機パン	目皿、付属品	つまり清掃(トラップまで)		●		
			つまり清掃(トラップまで)		●		
			つまり清掃(トラップまで)		●		

(注) 入居者の故意、過失、その他通常の維持管理義務を怠ったことにより生じた損傷等は入居者の負担で修理していただきます。

◎市で設置した設備に限ります。

- 洗浄管：トイレのタンクの下端から、便器に接続して洗浄水を送り出す管。
- フラッシュバルブ：洗浄管と便器を連結する金具で、フラッシュは管の先につばがついたもの。
- パッキン：水密を確保するため接触面にはさんで、隙間をなくし水漏れなどを防止する部品。
- ロータックにものを入れないでください。水が止まらなくなったりすることがあります。
- 水洗便器のつまりについては、図12のように「カバー」で通して通らない場合に連絡ください。

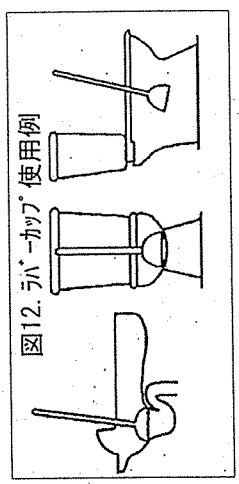


図12. カバーの使用例

(1) 専用部分一2

修繕箇所	修繕項目		修繕内容	負担区分		概略図等
	細分	分		入居者	市 自治会	
電気配線		分電盤	修繕 (増設分は含まない)	●		
	電気器具類	スイッチ・コンセント・チャイルド引掛シーリング・テレビ端子照明器具類	修繕 (天井等に直に取り付けられたもののみ)	●		
電球・グロー球		破損復旧、取替	●			
台所壁付換気扇		市で設置したものであっても、破損復旧、修繕及び取替	●			
換気扇等器具類		天井取付換気扇及びバイパス等の修繕	●			
換気設備		換気フード	清掃	●		
		感知器	修繕	●		
ガス設備		ガスコック及びガス配管	修繕	●		
		浴槽	修繕	●		
風呂設備		浴槽用フタ・排水栓	修繕、取替	●		
		風呂釜、シャワー点火バーナー	修繕	●		
		排気筒等付属品含む	空焚の場合の取替、破損復旧、付属品取替修繕	●		
給湯設備		給湯器・付属部品・煙突	●			
煙突			修繕	●		

バルサン等を使用するときは必ずガス漏れ検知器にピニール袋等を被せてください。破損する恐れがあります。

※市が設置した風呂設備（ラブリー松江団地・ビューツつじが丘団地、各団地障害者向け住居）は市負担とする。
また、平成28年6月空家募集以降、市が設置した風呂設備も市負担とする。

(注) 入居者の故意、過失、その他通常の維持管理義務を怠ったことにより生じた損傷等は入居者の負担で修理していただきます。

◎市で設置した設備に限ります。

○引掛シーリング：天井用照明器具のつり下げ、及び電気接続のための部品。

○ガスコック以降のホース器具等のガス漏れもありますので入居者で十分管理してください。

(2) 共用部分

修繕の箇所	修繕項目	修繕内容	負担区分		概略図
			入居者	市 自治会	
屋内・外給水管	給水管	漏水修繕	●		
屋内・外排水管	排水管 (柵を含む)	漏水修繕、つまり復旧	●		
排水柵・ふた		損傷修繕	●		
共用栓散水栓	水栓類	漏水修繕	●		
消火栓止水栓		漏水修繕	●		
階段灯・廊下灯・ 外灯・自転車置場等	ポール・照明器具類	損傷修繕	●		
	電球・グロー球	自治会等管理分		●	
	ポール灯の電球類 (防犯灯除く)	修繕、取替 (各階、各場所の3.5m未満)	●		
自動点滅器		修繕 (水銀灯含む)	●		
誘導灯等防災設備	電球・グロー球	修繕	●		
	非常照明の球・蓄電池	破損復旧、取替	●		
各種計器ボックス		破損復旧、取替	●		
		修繕	●		
テレビ共聴施設	(地元住民による供聴設備除く)	調整、修繕	●		

(注) 入居者の故意、過失、その他通常の維持管理義務を怠ったことにより生じた損傷等は入居者の負担で修理していただきます。

◎市で設置した設備に限ります。

○敷地内の会所及び柵の清掃は入居者及び自治会で行ってください。

3. 共同施設

修繕項目		修繕内容	負担区分		概略図
修繕箇所	細分		入居者	自治会	
受水槽、ポンプ室 高架水槽	ポンプ・モーター 各付属設備含む	故障及び破損復旧、修繕、点検	●	●	
エレベーター		修繕、点検 清掃等一般的管理	●		
掲示板等				●	自治会告知用看板・ピラ等
遊び場、広場	砂場・遊具・ベンチ・ 東屋	砂の補充、破損復旧、修繕	●		
樹木		害虫駆除、高木等の管理	●		
		低木の管理（剪定含む）		●	
		破損復旧、塗替 管理（除草、剪定含む）	●		
自転車置場、物置		破損復旧、修繕	●		
団地内道路、通路 駐車場、側溝、縁石 土留等	舗装、敷石 インターロッキング ライン引、車止等	破損復旧、修繕	●		
	建築関係		—		
	設備関係		—		
集会所	周辺箇所			●	

(注) 入居者の故意、過失、その他通常の維持管理義務を怠ったことにより生じた損傷等は入居者の負担で修理していただきます。

○高木とは、高さが2.5m以上の樹木のことです。
(生垣等で、放置したために高さが2.5m以上になった樹木は、入居者負担です)
◎市で設置したものに限りません。

4. 衛生（清掃を含む）関係負担区分

衛生（清掃）実施箇所	実施内容	負担区分	
		入居者	市 自治会
受水槽・高架水槽	消毒、清掃	●	
建物内外、共用排水管	たて管清掃	●	
	横管清掃	●	
団地内の各空地、法面等、側溝、樹	清掃、除草、消毒	●	
	清掃、消毒	●	
集会所、ゴミ置場	清掃、除草、消毒		
空 家		●	
有害虫、鳥獣対策 （白アリ、アメリカシロヒトリ（蛾）、鳩 コウモリ、スズメバチ、猪、アライグマ）	清掃、消毒、ネット張り		●

（注）入居者の故意、過失、その他通常の維持管理義務を怠ったことにより生じた破損又は損傷等は入居者の負担で修理していただきます。

資料2 共益費の概要

1 対象団地

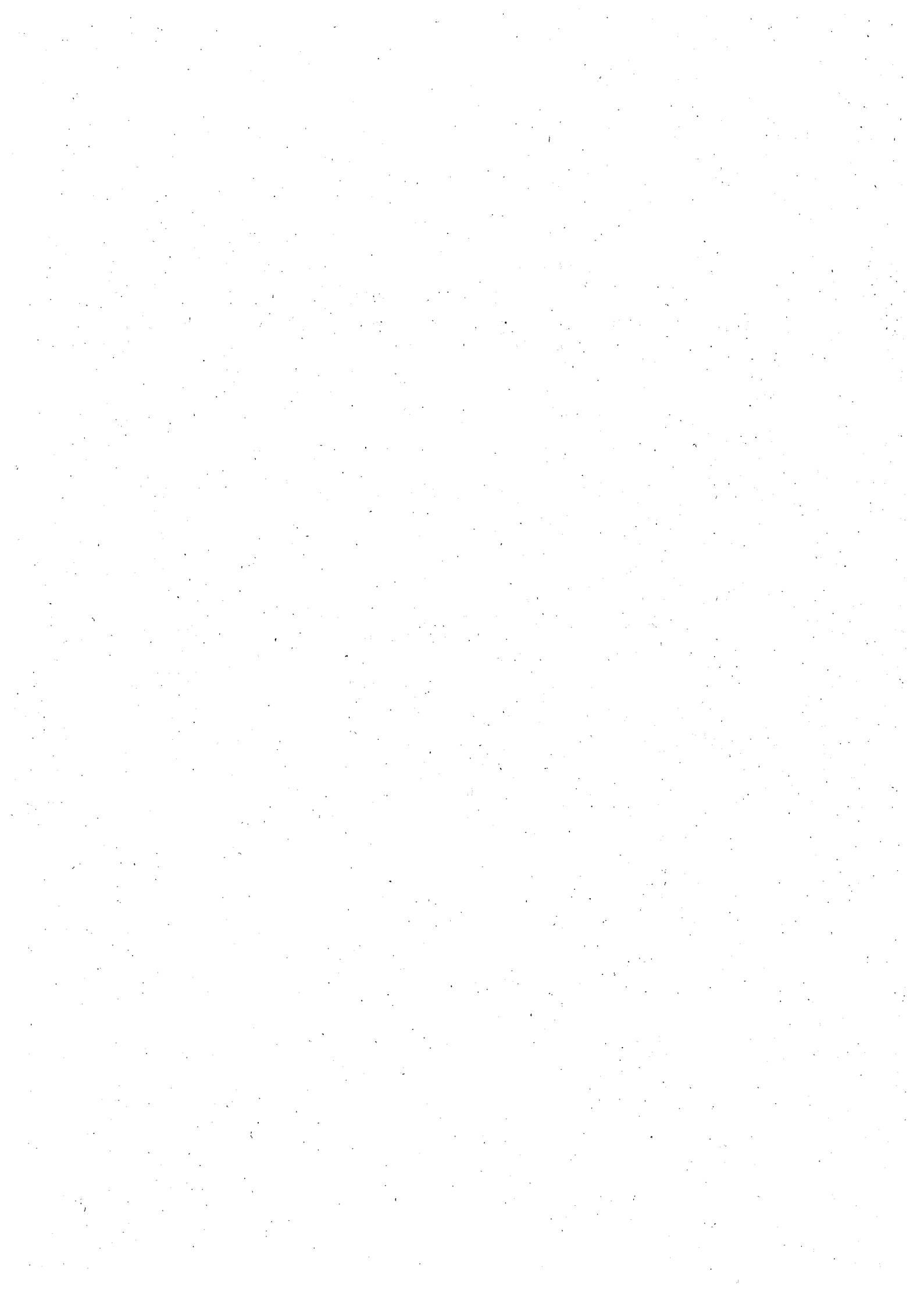
松ヶ丘団地、岡崎団地（中層・高層部分）、菖蒲ヶ丘団地（中層部分）、向団地、堀止団地、宮前団地、紀和駅団地、塩屋第2団地、北島団地、広瀬団地、吹屋町団地、東長町団地、加太城ヶ崎団地、薬種畑団地、中之島第2団地、湊御殿第2団地、ラブリー松江団地、ビューつつじが丘団地

※上記以外の団地は、共益費の業務はありません。

※ビューつつじが丘団地は、水道検針業務はありません。

2 共益費関係の業務

- (1) 市営住宅等の入居者は、住宅使用料とは別に、共同栓の水道代、共同施設の電気代、汚泥引抜き費、汚水処理保守点検等の費用を負担してもらいます。この費用は、2か月に1回、簡易水道使用料と合わせて和歌山市に支払っていただきます。
- (2) 和歌山市は、上記の費用について、一戸当たりの額を算出し、2か月ごとに入居者に請求します。
- (3) 共同栓の水道代、共同施設の電気代の契約者は、和歌山市となりますので、和歌山市が直接、水道局と関西電力に支払いをします。
- (4) 汚水処理場保守点検の費用は、和歌山市が入居者から徴収しますので、指定管理者は、業者と契約し、支払いを行っていただきます。その費用は、年間の指定管理委託料に含まれています。
- (5) 共益費について、滞納が発生した場合、和歌山市がその詳細を指定管理者に通知しますので、指定管理者は徴収業務を行っていただきます。詳細については、業務仕様書「6 具体的な業務の内容（13）家賃、簡易専用水道使用料、共益費等の収納事務」を参照してください。



資料3 令和5年度～令和9年度の量水器取替・空家修繕計画表

	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
量水器取替 (個)	322	220	300	170	256
空家修繕 (戸)	56	56	56	56	56

