

(施設管理関係資料)

- 中予地方局県営住宅保守点検管理業務要領
- 愛媛県県営住宅保全点検要領
- 中予地方局県営住宅の維持保全及び修繕の費用負担基準
- 県営住宅用途変更等承認基準
- 中予地方局県営住宅管理人業務要領
- 中予地方局県営住宅集会室管理要綱
- 愛媛県県営住宅における入居者死亡後の残置物処理及び
住宅明け渡し対応要領
- 愛媛県県営住宅迷惑行為対応要領
- 県営住宅において火災が発生した場合の対応指針

中予地方局県営住宅保守点検管理業務要領

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、中予地方局管内の県営住宅等施設の適切な維持管理を図るものとする。

1. 昇降機保守管理業務、遠隔監視業務（夜間及び土日祝祭日の対応を含む。）
別紙「エレベーター設備点検委託業務仕様書」に基づき行う。
2. 消防設備等の点検、保守及び維持管理業務
別紙「県営住宅団地内消防設備点検業務特記仕様書」に基づき行う。
3. 受水槽・高架水槽の清掃業務、水道施設点検・水質検査業務
 - （1）別紙「県営住宅団地貯水槽清掃委託業務特記仕様書」に基づき行う。
 - （2）森松団地は別紙「県営住宅専用水道維持管理委託業務要領」に基づき行う。
 - （3）別紙「県営住宅給水施設保守点検業務仕様書」に基づき行う。
4. 遊具点検業務
別添「県営住宅遊具点検要領」に基づき行う。（当該要領を改訂した場合はこれに基づき行う。）
5. 建築物点検業務
建築基準法第12条に基づく建築物及び建築設備の定期点検（建築物：1回／3年、設備：1回／1年）並びに同条第4項の規定に基づく昇降機及び昇降機以外の建築設備の点検（年1回）を行う。
 - * モルタル等の外装仕上げ材等に係る調査については、点検周期の最長で10年に1回点検を行う。
 - * 建築基準法第12条第2項の規定に基づく建築躯体の点検に合わせて、高所作業車等によるコンクリート打ち放し仕上げの外壁（庇裏等）の点検（3年に1回）を行う。

エレベーター設備点検委託業務仕様書

エレベーター設備の正常かつ良好な運転状態を保つため、計画的に建築基準法第 12 条第 4 項の規定に基づく国土交通大臣の定める資格を有する者（以下「昇降機検査資格者」という。）を派遣し、次の事項を行う。

記

1 定期保守点検

- (1) 定期（1 回／1 カ月）に昇降機検査資格者を派遣し、機器及び装置の定期点検を行い、必要に応じて給油、調整及び清掃を行う。ただし、遠隔点検・監視のための装置を設置し、遠隔点検・監視を行う場合は、昇降機検査資格者を派遣して行う定期保守点検は 1 回／3 ヶ月とすることができる。
- (2) 定期保守点検の点検項目及び内容については、国土交通省大臣官房庁営繕部監修「建築物保全業務共通仕様書平成 15 年版」第 4 章第 8 節 4.8.1 エレベーター（d）に定める組合せのとおりとする。
- (3) 定期保守点検実施の都度「エレベーター作業報告書」を提出し、検査確認を受ける。
- (4) 「エレベーター作業報告書」の様式は別途定めるものとする。

2 遠隔点検・監視

- (1) 遠隔点検・監視のための装置を設置したエレベーター設備（以下「遠隔点検エレベーター設備」という。）の運行状態を常時記録し、その記録を収集して、定期（1 回／月）に対象設備を構成する機器及び運転機能を点検する。点検する項目・内容は、点検する項目・内容は、〈別表－Ⅰ エレベーター点検内容及び、別表－Ⅱ エレベーター遠隔監視・点検項目〉のとおりとする。
- (2) 遠隔点検エレベーター設備の運行状況は、定期（1 回／月）に「遠隔監視メンテナンス報告書」を提出し、検査確認を受ける。
- (3) (1) の点検対象の項目・内容について変調状態が生じたときは、状態を確認し、必要に応じて現場で作業を行う。
- (3) 遠隔点検エレベーター設備の変調状態に対する処置の結果については、「遠隔監視メンテナンス報告書」にて報告する。

また、変調発生後の処置のために現場で作業を行ったときは、その作業に応じて、「エレベーター作業報告書」を提出する。

(4) 「遠隔監視メンテナンス報告書」の様式は別途定めるものとする。

3 異常監視・直接通話

(1) 遠隔点検エレベーター設備について次の異常が発生したときは、昇降機検査資格者の派遣による調査又は遠隔監視点検装置からの異常通報に基づき、適切な処置をとる。

- | | |
|--------------|------------------|
| (ア) 閉じ込め故障 | (イ) 起動不能 |
| (ウ) 電源異常 | (エ) エレベーター制御装置異常 |
| (オ) 制御装置異常監視 | (カ) 遠隔監視装置異常 |

(2) 遠隔点検エレベーター設備に次の故障が発生したときは、かご内のインターホンにより、かご内の乗客と乙の受信担当者が直接通話し、必要な指示・連絡等にあたるものとする。

- | | |
|------------|----------|
| (ア) 閉じ込め故障 | (イ) 起動不能 |
|------------|----------|

(3) 異常通報に基づく処置の結果については、「遠隔監視メンテナンス報告書」にて報告する。また、昇降機検査資格者派遣による調査、異常通報若しくは直接通話に基づく処置のために現場で作業を行ったときは、その作業に応じて「エレベーター作業報告書」又は「故障修理作業報告書」を提出する。

4 消耗部品

消耗部品（通常の使用による摩耗・劣化により、補完・交換を頻繁に行う小部品・油脂類等）の取り替えを行う。

5 機器の状況報告

(1) エレベーター設備の機能維持を図るために必要な機器の取替等について、定期的（1回／1年）に、「機器の摩耗、劣化及び損傷状況報告書」を提出する。

(2) 報告する項目は、〈別表－Ⅲ エレベーターメンテナンス主要工事工事範囲〉のとおりとする。

6 定期検査

定期的（1回／1年）に建築基準法第12条第4項に規定する検査を行い「エレベーター定期検査成績表」に「エレベーター検査表」を添えて提出する。

7 故障等対応

(1) 故障等の緊急事態発生時には、直ちに昇降機検査資格者を派遣し、適切な処置を行う。

8 作業中の運転休止

点検作業中は、エレベーターの運転を休止して差し支えないこと。

別表ーⅠ エレベーター点検内容

※該当機種は

VFGD等（~~機械室型~~）：牛淵（9,10,12,13 棟）：

MRLス：朝美（2 棟）、牛淵（38,39,40 棟）、天神梅本（1 棟）、石井（8,9 棟）、砥部（3,4,6 棟）

部 位・装 置		点 検 内 容	機 種 分 類						
			DOGL	AOGL	H D	D M	AC1.2	VFGD等	MRLス
			DOGD				AOV		
運 転 状 態	戸開閉状態	□ドア開閉時の振動、異音、開閉動作の円滑さ □ドア開閉時の減速状態、開閉時間、戸開時間 □戸閉め安全装置の反転動作、反転時スリップ、シューの状態	○	○	○	○	○	○	○
	か走ご行状態	□スタートショック □振動、騒音（摺動音、衝突音、かご室共振音） □減速ショック、減速中の振動 □ストップショック、着床誤差	○	○	○	○	○	○	○
	オシペヨレン	□かご呼び・ホール呼び応答 □各階停止運転機能	○	○	○	○	○	○	○
機 械 室	環 境	□整理、清掃、漏水の有無、不要材の有無 □出入り口・窓の施錠、照明の点灯状態 □換気装置、サーモスタット、室温 □ハンガーボードの備品、補修部品、保守消耗材	○	○	○	○	○	○	
	制 御 盤	□電源回路、電動機主回路、制御回路、ドア回路、信号回路、照明回路の絶縁抵抗 □エラー表示、ファン異音 □電源、操作、パターン、フィードバック、AVRの電圧 □リニアホーマ荷重電圧 □リレー・コンタクター動作状態、接点荒れ、摩耗、シャントリード線変色・素線断線 □階床データのデータセット □ヒューズ取り付け状態、劣化 □抵抗・コンデンサー・ダイオードの変色、劣化、ハンダ付け部化 □配線被覆の損傷、固定状態、コネクタ装着状態、端子の緩みと抜け、端子台の汚れと劣化 □基板・ユニットの取り付け、装着状態	○	○	○	○	○	○	
	巻モ上機タ	□無負荷上昇・無負荷下降かご速度 □異常音、清掃 □ギヤーオイルの量、油漏れ □シープ溝の摩耗、ヒビ割れ、欠損（巻上ロープ破断） □モーター・PGの異常音、スリット板・基板汚れ □モーターブローア羽根の欠損・亀裂、清掃 □配線被覆、端子被覆、テーピング処理 □軸受けグリスアップ	○	○	○	○	○	○	
	発 電 機	□ベアリングの異常音、発熱 □コンミュテーターの摩耗、荒れ、清掃 □ブラシの異常音、発熱、摩耗、荒れ、清掃 □配線被覆、端子被覆、テーピング処理 □軸受けグリスアップ	○						
	階 床 選 択 機	□ブラシセグメントの摩耗、押し代、清掃 □チェーンのテンション □アドバンサーモーターのブラシ、コンミュテーター清掃、異常音、取り付け状態 □アドバンサークラッチの清掃、摩耗 □キャッチマグネットの清掃、ドック掛り代、接点荒れ、摩耗、キャッチMGピン摩耗、止め輪 □強制引き外し装置の動作 □カムSWの接点荒れ、清掃 □前進移動台の動き □逆転検知・摩擦板の清掃、USD・DSD接点、板バネ □抵抗・コンデンサー・ダイオードの変色、劣化、ハンダ付け部劣化 □テーブ車回転時の異音、清掃 □シンクロ装置取付状態、歯車のあそび □強制減速リミットSW取り付け状態 □配線被覆の損傷、固定状態、コネクタ装着状態、端子の緩みと抜け、端子台の汚れと劣化 □セレクターケーブルの損傷、捻れ、走行軌跡 □ガイドシャフト・スリーブ軸受け・テーブフェルト・チェーン注油 □軸受け、振動ギヤーグリスアップ	○				○		

部 位・装 置		点 検 内 容	機 種 分 類						
			DOGL	ACGL	H D	D M	AC1.2	VFGD等	MRス
			DOGD				ACVV		
機 械 室	調 速 機	☐ 無負荷上昇・無負荷下降かご速度 ☐ リミットSW・ロープつかみ動作速度 ☐ リミットSW機能、ロープつかみ動作、各部清掃、回転時異音 ☐ 各部の発錆状態、ピン、リンク摺動部に給油 ☐ シーブ溝の摩耗、ヒビ割れ、欠損、シーブ回転時のぶれ ☐ 軸受けグリスアップ ☐ 配線被覆、端子廻りの汚れ、コネクタ状態	○	○		○	○	○	
	ブ レ ー キ	☐ 動作状態、異常音、ドラム汚れ、セリ、コアストローク、ボルトナットの緩み ☐ リンク支点ピンに給油 ☐ スプリング長 ☐ ライニングの隙間 ☐ スリップ距離、ロープスリップ ☐ 吸引・保持電圧 ☐ リミットSWの動作、接点荒れ	○	○		○	○	○	
	ポ モ ン ・ プ タ ・ 	☐ 運転状態 ☐ ポンプの異常音、油漏れ ☐ 軸受けの異常音、発熱、グリスアップ ☐ Vベルト・プーリーのテンション、摩耗、油付着、亀裂、プーリー・キー確認、清掃 ☐ 継ぎ手の緩み、油漏れ ☐ 配線被覆、端子被覆、テーピング処理			○				
	コ バ ン ル ト ブ ロ ー ル	☐ 常用圧力、リリーフ圧力 ☐ コントロールユニットの油漏れ ☐ スライディングバルブリミットSWの動作、マーク、油漏れ、ピンのガタ ☐ 非常用機能確認			○				
	油 タ ン ク	☐ 油漏れ、結露、発錆の有無 ☐ 作動油の汚れ、異臭、油量 ☐ 油面計の動作、汚れ ☐ 油温計の動作、設定値 ☐ 配線被覆、端子緩み、コネクタ装着状態			○				
	圧 力 配 管	☐ ストップバルブ機能確認 ☐ 高圧ゴムホースの変形、劣化、油漏れ ☐ 継ぎ手の緩み、油漏れ ☐ ブラケットの緩み			○				
	オ ク イ ー ル ラ 	☐ 起動盤のリレー・コンタクター動作状況、各接点の荒れ、転移 ☐ ファンの傷、破損、清掃 ☐ ファン・ポンプ・モーターの動作、異常音 ☐ 配線被覆、端子緩み、コネクタ装着状態			○				
か ご	か ご 上	☐ 無負荷上昇・無負荷下降かご速度							○
		☐ 非常止め装着状態 ☐ 整頓、清掃 ☐ 各SW機能 ☐ 着床SWの通り芯、動作位置、清掃、コネクタ装着状態 ☐ ガイドシューギブの摩耗、動き、押し圧、グリスアップ、取り付けボルト緩み ☐ 摩擦ダンパーの摩耗要すれば清掃、スプリング寸法、ボルトナットの緩み ☐ セフティー取り付け状態、要すれば清掃 ☐ 巻上ロープヒッチ部のダブルナット、割ピン、スプリング(変形、折損、寸法の不揃い)ソケット錆、制振装置取り付け ☐ 調速機ロープヒッチ部のヒンジピン、割ピン、ソケット錆 ☐ ロードセル・リニアホームー・ウェイト・操作子の取り付け状態、スプリング寸法 ☐ ファンの保護網清掃、防振ゴム ☐ 配線被覆の損傷、劣化、コネクタ装着状態、端子台の汚れと劣化 ☐ 照明グローブ内清掃 ☐ 発錆の恐れのある箇所に給油 ☐ メインレールオイル給油機の油量確認	○	○	○	○	○	○	○

部 位・装 置		点 検 内 容	機 種 分 類						
			DOGL	AOGL	H D	D M	AC1. 2	VFGD等	MRス
			DOGD				ACVV		
か こ	か し 戸	□ドアロープ・チェーン・ベルトの摩耗、破断、通り芯、ベルト捻れ、テンション、錆 □ハンガーローラーの摩耗、エキセンローラーの隙間、各ローラーの損傷 □レールの清掃、偏摩耗、腐食 □ドアSW動作位置寸法、押し代、接点汚れ、荒れ、摩耗 □カミソリの取り付け状態、変形、摩耗、カミソリとシルの隙間、作動・固定カム □カムSWの接点荒れ、ビス緩み、動作位置寸法 □ドアモーターのブラシ、コンミューター気吹き清掃、荒れ、摩耗 □ドアリンクの各部支点、ベアリング、ボルトナット緩み □近接SWの汚れ、破損 □ドア位置検出板のガタ、取り付け状態、近接SWとのクリアランス、近接SWとの隙間 □かごシル溝の変形、シルスポンジ取り付け状態 □ドアセフティーシューの取り付け状態、配線保護スプリング、SW取り付け、動作位置寸法、下端ゴム取り付け状態 □減速機のバックラッシュ、ギヤー摩耗 □ドアシューの摩耗、変形、ビス緩み □ドアコントロールユニットのエラー確認 □配線被覆の損傷・劣化、コネクタ装着状態 □減速機ギヤーにグリス塗布	○	○	○	○	○	○	○
	か し ト	□清掃、発錆状況(適時錆止め処置) □荷重検知SW取り付け、SW機能 □テールコード、コンベンチェーンのヒッチ部 □ガイドシューギブの摩耗、動き、押し圧(スプリング寸法)、グリスアップ、取り付けボルト緩み □セフティーリンクのボルトナット緩み、要すれば支点部給油 □セフティー各部状態、要すれば清掃 □ロードセル・リニアホーマー・ウェイト・操作子の取り付け状態 □配線被覆の損傷・劣化、コネクタ装着状態 □巻上ロープヒッチのダブルナット、割りピン、スプリング(変形、折損、寸法の不揃い)、ソケット錆 □スラックケーブルの取り付け状態、もどり、スイッチ設定、リミットSW □ブランジャー連結部取り付け状態	○	○	○	○	○	○	○
昇 降 路	巻 上 機	□異常音、清掃 □シープ溝の摩耗、ヒビ割れ、欠損 □配線被覆、端子被覆、端子の緩み □軸受けのグリスアップ							○
	調 速 機	□リミットSW・ロープつかみ動作速度 □リミットSW機能、各部清掃、回転時異音 □各部の発錆状態、ピン、リンク摺動部に給油 □シープ溝の摩耗、ヒビ割れ、欠損 □軸受けグリスアップ □配線被覆、端子廻りの汚れ、コネクタ装着状態			○				○
	ブ レ ー キ	□動作状態、異常音 □ライニングの隙間 □吸引・保持電圧 □スリップ距離、ロープスリップ □スプリング長							○
	昇 降 路 用 品	□各SW機能 □上部・下部リミットSW内部点検(接点荒れ、ヘタリ)、コネクタ装着状態 □レールの取り付け状態(クリップ緩み)、傷、汚れ、錆 □テールコードの損傷、捻れ、走行軌跡、養生品 □巻上ロープの錆、テンション(スプリングばらつき) □取り付け状態、直径、摩耗、発錆、キンク □調速機ロープの直径、摩耗、キンク、クリップ緩み、ガイドの取り付け状態 □セレクターテープの亀裂、ガイドの取り付け状態、錆、爪の欠損、給油状態 □コンベンチェーンの捻れ、発錆、芯ロープ破断、ネットの状態、油の塗布状態 □配線固定状態、配線被覆の損傷・劣化、コネクタ装着状態・汚れ □周壁の状態、粗ゴミ清掃	○	○	○	○	○	○	○

部 位・装 置		点 検 内 容	機 種 分 類						
			DOGL	AOGL	H D	D M	AC1.2	VFGD等	MRレス
			DOGD				ACVV		
昇 降 路	つ り 合 い お も り	☐ ガイドシューギブの摩耗、変形、取り付けボルトナット緩み ☐ ロープヒッチのダブルナット、割れピン、スプリング(変形、折損、寸法の不揃い)ソケット錆、制振装置取り付け ☐ コンベンヒッチのチェーンフック取り付け状態 ☐ テーブヒッチのボルトナット緩み、テンション ☐ ウェイト押さえの状態、ウェイト積載状態 ☐ カウンターレールオイル給油器の油量確認	○	○			○	○	○
	ピ ット	☐ 巻上ロープのビットクリアランス ☐ オイル緩衝機動作状態、油量 ☐ ビット清掃、レールオイルの廃油、レール終端部清掃 ☐ 調速器テンショナーの取り付け状態、異常音、摩耗 ☐ 圧力配管の取り付け状態、油漏れ ☐ 5℃検知SW取り付け状態、動作 ☐ 連絡装置	○	○	○	○	○	○	○
	ジ ャ ッ キ	☐ シリンダー取り付け状態、傷、錆、振動、エア抜き ☐ プランジャーの傷、錆 ☐ ダストシール・パッキンの異常音、油漏れ ☐ シーブ取り付け状態、溝摩耗、ヒビ割れ、欠損 ☐ ロープヒッチのダブルナット、割れピン、スプリング(変形、折損、寸法の不揃い)、ソケット錆 ☐ リークオイル装置取り付け状態、動作 ☐ プランジャー行過ぎ防止SWのストローク、リミットSW機能 ☐ 軸受けグリスアップ ☐ スラックロープSWの設定、機能 ☐ プランジャーレールオイル給油器の油量確認(要すれば補給)、乾式はワセリン塗布状態			○				
出 入 口	制 御 盤	☐ 電源回路、電動機主回路、制御回路、ドア回路、信号回路、照明回路の絶縁抵抗 ☐ ブレーキ開放レバーの機能 ☐ エラー表示、ファン異常音 ☐ 制御盤扉の施錠、SW機能、制御盤・昇降路最上部照明の点灯状態 ☐ 電源、操作、AVR、荷重電圧 ☐ リレー・コンタクター動作状態、接点荒れ、摩耗 ☐ 階床データのデータセット ☐ ヒューズ取り付け状態、劣化 ☐ 抵抗・コンデンサー・ダイオードの変色、劣化、ハンダ付け部劣化 ☐ 配線被覆の損傷、固定状態、コネクタ装着状態、端子の緩みと抜け、端子台の汚れと劣化 ☐ 基板・ユニットの取り付け、装着状態							○
	乗 り 場 戸	☐ ドアパネルのチリ、重なり代、吊り状態 ☐ ドアロープの摩耗、破断、錆、ヒッチ部増し締め ☐ ハンガーローラーの摩耗、エキセンローラーの隙間、各ローラーの損傷 ☐ レールの清掃 ☐ クローザーロープの摩耗、破断、リンクの状態、スプリングフック部の給油、ロープ・ウェイト連結部の締め付け ☐ インターロック機能 ☐ ロック装置のロック状態、関係寸法 ☐ ドアSW接点の摩耗、汚れ、荒れ、ワイプ量 ☐ 係合ローラーの摩耗、損傷、回転、寸法 ☐ ドアシューの摩耗、変形、ビス締め付け ☐ 配線固定状態、配線被覆の損傷・劣化、コネクタ装着状態・汚れ ☐ 各連結部、発錆の恐れのある箇所給油	○	○	○	○	○	○	○
	乗 り 場	☐ かご位置表示灯・押しボタンの点灯、破損、変形、汚れ、セリ、押し代 ☐ パーキングSWの接点状態 ☐ 配線端子の状態、コネクタ装着状態 ☐ 基板・ユニットの外観汚れ、装着状態	○	○	○	○	○	○	○
か ご 室	か ご 室	☐ 無負荷上昇・無負荷下降かご速度 ☐ 操作盤の取り付け、破損、変形、各SW機能、SWボックス施錠 ☐ 非常SW機能 ☐ かご位置表示灯・押しボタンの点灯、破損、変形、汚れ、セリ、押し代 ☐ 停電灯の点灯 ☐ 連絡装置の外部との通話テスト(警報ベル含む) ☐ 照明点灯状態、グローブ内清掃 ☐ 基板・ユニットの外観汚れ、装着状態 ☐ 配線被覆の損傷・劣化、コネクタ装着状態 ☐ かごパネル汚れ、破損、変形、表示物汚れ・紛失	○	○	○	○	○	○	○

注)かご内、乗り場戸及び三方枠等の意匠関係の清掃は、本契約には含まれません。

注)点検の詳細事項については、各メーカー等の仕様による。

付加装置・付加仕様点検内容

装 置・機 能	点 検 内 容
オートアナウンス	動作確認
防犯カメラシステム (ニュートスミール)	モニターによる録画画像の確認、テープの交換
ITVシステム	監視室、エレベーターホールのモニター画像確認
地震時管制	ビル管理者と打ち合わせのうえ、仕様フローに従って機能確認、バッテリー電圧・乾燥剤確認
火災時管制	ビル管理者と打ち合わせのうえ、仕様フローに従って機能確認
自家発管制	ビル管理者と打ち合わせのうえ、仕様フローに従って機能確認
停電時自動着床装置	バッテリーの補水・電圧・外観、充電器、機械室換気等確認、NLによる運転確認
クーラー・エアコン	熱交換器、エアーフィルター清掃、排水装置・機能、動作機能確認
クリーンルーム対応	差圧計指示値を記録する(その他別途お打ち合わせ)
トスコール	通話テスト、発報テスト
パーキング機能	機能確認
戸開放時間自動設定機能	機能確認
イタズラ呼びキャンセル機能	機能確認
反転時呼びキャンセル機能	機能確認
照明自動消灯機能	機能確認
換気扇自動休止機能	機能確認
行き先階取消し機能	機能確認
サービス階切放し運転	機能確認
気配リアナウンス機能	機能確認
機械室温度異常時管制	ビル管理者と打ち合わせのうえ、仕様フローに従って機能確認
ピット浸水管制	ビル管理者と打ち合わせのうえ、仕様フローに従って機能確認
自動救出装置	仕様フローに従って機能確認
かご外部照明	ランプ切れ確認
光電式運転装置	呼登録確認
無人搬送車対応	運転フローチャートに従って機能確認
誘導式運転装置	呼登録確認
インフォメーションシステム	ディスプレイ画像確認
監視盤	各管制運転SWの動作機能確認、バッテリー電圧、ランプ確認

装 置・機 能	点 検 内 容
警報盤	動作機能確認
群管理盤	制御盤に準じた点検
光電管式ドアセフティー	動作確認、投受光器清掃
超音波式ドアセフティー	センサーネット清掃、動作範囲確認
多光軸式ドアセフティー	センサーの清掃、動作確認
タッチレス式ドアセフティー	バランス電圧確認
塩害環境	制御盤・リレー接点部・各機器端子部の変色・塩の付着・発錆確認
ガス害環境	加圧状況の確認、絶縁抵抗測定、発錆の確認、各機器のカバー・パッキン確認
多湿環境	発錆・変色・機器内部の水滴確認、絶縁抵抗測定、ヒーター、空調装置動作確認、ホームランディング確認、ビットの排水確認
多塵環境	加圧ファンの運転状況確認、防塵フィルター清掃、シル溝・かご上・ビット・ローラーガイドシュー清掃
防滴型	発錆・変色・機器内部の水滴確認、絶縁抵抗測定、ヒーター、空調装置動作確認、ホームランディング確認、ビットの排水確認
防湿型	発錆・変色・機器内部の水滴確認、絶縁抵抗測定、ヒーター、空調装置動作確認、ホームランディング確認、ビットの排水確認
防塵型	加圧ファンの運転状況確認、防塵フィルター清掃、防塵用ゴムパッキン確認、シル溝清掃
防爆型	加圧状況の確認、各機器のカバー・パッキン確認、ランプ類カバーの確認
非常用	防水防滴処理の状態確認、表示銘板確認、呼戻し・一次消防・二次消防の機能確認
車椅子用	身障者用押釦、ドア開時間、鏡
展望用	かご外装板・かご室ガラスパネルの取り付け状態確認、調速機シーブの付着物清掃
巻上機横引（ベースメントタイプ）	ロープ、シーブ、防振ゴム（ストッパー含）
かご出入口2方向	呼び応答確認、両側のドアが同時に開かないことを確認
上開きドア （アップスライディングドア）	かご・ホールドアの同期確認、各駆動チェーン・ドアガイドローラー・ドア吊り合い重りガイドシュー・ドアセフティーシュー
精密着床装置	動作確認
インチング装置	動作機能確認
通報用フィルター回路	通報回路確認
C/W用セフティー	各部取り付け状態、ジョーの動き、寸法確認
斜行エレベーター	ローラーガイドシュー・テールコードヒッチ部・レールブラケットの歪み確認、ガバナータンショナーの余裕ストローク・キャッチ部寸法

その他装置	点 検 内 容
遮煙のりばドア	外観確認、気密材性能確認

注意：設置機種により該当しない場合があります。

別表－Ⅱ エレベーター遠隔監視・点検項目

1. 遠隔点検項目

①	機械室温度	⑪	かご戸スイッチ動作状態
②	電動機動作状態	⑫	のりば戸スイッチ動作状態
③	ブレーキ動作状態	⑬	インターホン動作状態
④	制御機動作状態	⑭	かご内照明点灯状態
⑤	かご走行状態	⑮	かご内停電灯の動作状態
⑥	着床状態	⑯	荷重検出装置動作状態
⑦	呼びボタン動作状態	⑰	昇降路リミットスイッチ動作状態
⑧	戸開閉状態	⑱	安全スイッチ動作状態
⑨	戸開閉速度状態	⑲	ピット環境
⑩	戸閉め安全装置動作状態		

2. 遠隔監視項目

異常監視			
①	閉じ込め	④	エレベーター制御装置異常
②	起動不能	⑤	制御装置異常監視
③	電源異常	⑥	遠隔監視装置異常
管制運転監視			
①	地震時管制運転	②	停電時自動着床運転

※該当機種は

VFGD等（機械室型）：牛淵（9,10,12,13 棟）：

MRレス：朝美（2 棟）、牛淵（38,39,40 棟）、

天神梅本（1 棟）、石井（8,9 棟）、

砥部（3,4,6 棟）

別表－Ⅲ エレベーターメンテナンス主要工事 工事範囲

工 事 項 目	機 種 分 類								
	DCGL	ACGL	HD	DM	DCGD	AC1-2	ACVV	VFGD 等	MRレス
◆エレベーター本体									
オーバーホール	○	○	○	○	○	○	○	○	○
乗心地調整	○	○	○	○	○	○	○	○	○
◆モーター									
軸受取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○
冷却ブロー取替	○	○			○		○		
◆巻上機									
軸受取替	○	○		○	○	○	○	○	○
ギヤオイル取替				○	○	○	○	○	○
メインシーブ取替	○	○			○	○	○	○	○
防振ゴム	○	○		○	○	○	○	○	○
◆ブレーキ									
シューライニング取替	○	○		○	○	○	○	○	○
ブレーキスプリング取替	○	○		○	○	○	○	○	○
オーバーホール	○	○		○	○	○	○	○	○
◆油圧パワーユニット									
ポンプメカニカルシール取替			○						
ポンプ軸受取替			○						
ポンプOリング取替			○						
ベルト取替			○						
バルブ取替			○						
高圧ゴムホース			○						
ピクトリック継手ゴムリング取替			○						
サイレンサーゴムパッキン取替			○						
ラインフィルターエレメント取替			○						
◆調速機									
シーブ取替	○	○	○		○	○	○	○	○
軸受取替	○	○	○		○	○	○	○	○
◆階床選択器									
可動接触子取替	○				○	○	○		
アドバンサーモーター取替	○				○		○		
電磁クラッチ取替	○				○		○		
キャッチマグネット取替	○				○		○		
カムスイッチ取替	○				○		○		
逆転検知スイッチ取替							○		
移動ケーブル取替	○				○	○	○		
セレクトターテープ取替	○	○			○	○	○		
◆制御盤									
リレー本体取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○
コンタクター本体取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○
半導体プリント基板取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○
コンデンサー取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○
◆かご関係									
着床スイッチ取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ガイドシュー（ローラー）取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○
セフティー用スラックケーブル取替			○						
非常用バッテリー取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○
◆昇降路									
C/Wガイドシュー（ローラー）取替	○	○			○	○	○	○	○
メインロープ取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ガバナーロープ取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○
テールコード取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○
スローダウンカムスイッチ取替	○	○			○		○		

工 事 項 目	機 種 分 類									
	DCGL	ACGL	HD	DM	DCGD	AC1-2	ACVV	VFGD 等	MRレス	
◆油圧ジャッキ関係										
Uパッキン取替			○							
ステップシール取替			○							
Oリング取替			○							
◆ドア関係										
ドアシュー取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ハンガーローラー取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
エキセンローラー取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
連動ロープ取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
インターロックスイッチ取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ドアカムスイッチ取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ドア駆動ベルト取替	○	○	○		○	○	○	○	○	
ドアセフティーシューコード取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ドア係合ローラー取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
◆その他設備										
遮煙のりばドア、気密材取替	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

備考：契約範囲内の付加装置に関する部品交換を含みます。

除外項目

- (1) 機械室内建物付属設備
- (2) 昇降路周壁
- (3) 下記に対する塗装、メッキ直し、修理、取替
 - イ. 昇降かご(ゴムタイル含む)
 - ロ. 各階乗場戸
 - ハ. 三方枠
 - ニ. 敷居
 - ホ. 押釦フェースプレート
 - ヘ. インジケーターフェースプレート
 - ト. 操作盤フェースプレート

県営住宅エレベーター一覧表

団地名	棟	建設年度	メーカー	規 格	機械室
朝美	2	H18	フジテック	600kg 60m/min 6stops	無
牛 漕	9	H11	三菱	600kg 60m/min 6stops	有
	10	H11	三菱	600kg 60m/min 6stops	有
	12	H12	三菱	600kg 60m/min 7stops	有
	13	H12	フジテック	600kg 60m/min 5stops	有
	38	H16	三菱	600kg 45m/min 5stops	無
	39	H25	三菱	600kg 45m/min 5stops	無
	40	H25	三菱	600kg 45m/min 5stops	無
天神梅本	1	H13	東芝	600kg 60m/min 6stops	無
石 井	8	H16	日立	600kg 45m/min 4stops	無
	9	H16	日立	600kg 45m/min 4stops	無
砥 部	3	H22	東芝	600kg 90m/min 10stops	無
	4	H28	フジテック	600kg 90m/min 10stops	無
	6	H24	三菱	600kg 90m/min 10stops	無

県営住宅団地内消防設備点検業務特記仕様書

（目的）

第1条 本業務は、中予地方局が管理する県営住宅団地内に設置された消防設備（以下、「設備」という。）の点検を行い、設備の修理及び維持管理の資料とすると共に良好な維持管理を行うことを目的とする。

（業務内容）

第2条 各団地内の設備については、消防法第17条の3の3の規定に基づき、消防庁告示第14号（昭和50年10月16日付け）の基準により点検を行うこと。

また、点検時に通常の使用に耐えられない損傷や不備を発見した場合は、使用禁止の措置を講じると共に、直ちに監督員へ報告し、監督員の立会のもとに点検を行うものとする。

なお、既設の設備に対する簡易な調整及び処置（以下、軽微な処置）は本業務に含むこととし、点検時に直ちに実施すること。

（作業報告）

第3条 作業を終了後、点検結果報告書（以下、報告書）を提出すること。

なお、報告書記載内容については、消防法第17条3の3の規定に基づく消防用設備点検結果報告書に準じることとする。

2 前項に掲げる報告書に併せ、点検状況写真（前条に掲げる軽微な処置を実施した場合を含む。）を提出すること。

3 点検により、修理を要し、または不具合を有する設備を発見した場合については別表1により報告し、併せて改善に関する提案を行うこと。

4 報告書は各団地毎に取りまとめ、索引（インデックス）を付すること。

5 消防法第8条の2の2に基づく、消防長または消防署長への報告を行うこと。

なお、報告書に不備がある場合は、監督員が再点検を命じる。

第4条 成果品の提出

前条第1項及び第2項の報告を行う場合は、簡易製本した紙媒体一部を提出すること。

2 前条第3項の報告を行う場合は、次の各号に掲げる基準に従って提出すること。

一 簡易製本した紙媒体一部及び電子データを格納した電子媒体（CD-R）一部を提出すること。

二 前号の電子データの格納方法は、「愛媛県土木設計業務等の電子納品要領」（以下、「電子納品要領」という。）に準拠する。ただし、監督員の承諾が得られた場合にあっては、この限りでない。

なお、電子納品要領等は、愛媛県ホームページからダウンロードして入手すること。

三 電子媒体（CD-R）については、納品後3年以内に劣化等による不良箇所が発生した場合、無償で再納品を行うものとする。

(別表 1)

破損機器や更新する必要がある機器

団 地 名	破損機器	写真番号	更新する必要がある機器	写真番号
砥部団地				
朝美団地				
石井団地				
梅津寺団地				
潮見団地				
中須賀団地				
森松団地				
吟松団地				
久米団地				
三町団地				
西石井団地				
和泉団地				
牛湫団地				
天神梅本団地				
伊予団地				
伊予第 2 団地				
新川団地				

※報告対象は状況が分かる写真を添付することとし、写真番号を付け、提出すること。

※記入欄が不足する場合は、適宜修正のうえ報告して差し支えない。

上記のとおり報告いたします。

住所

氏名

印

県営住宅団地貯水槽清掃委託業務特記仕様書

この仕様書は、設計業務等委託契約書の規定により、委託業務の内容及び方法を定めるものとする。

(点検基準)

第1条 この業務は「水道法」、「同法施行規則」、「水質基準に関する省令」、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」、「同法施行規則」及びこれに基づく厚生労働省告示並びに地方条例に定めるところにより実施する。

(水質検査)

第2条 水質検査にあたっては、「水質基準に関する省令」表中、第一項、第二項、第十項、第三十九項及び第四十七項から第五十二項までの事項に関し、実施すること。

(作業計画)

第3条 受託者は、団地毎に作業計画書を作成し、作業着手前までに監督員の承認を受けること。また、作業計画書には以下の事項を記載すること。

- ・団地名
- ・所在地
- ・作業工程
- ・作業責任者
- ・その他必要と認められる事項

(作業の実施)

第4条 作業の実施にあたっては、事前に入居者へ通知を行うのはもちろんのこと、関係機関への届出が必要な場合は遅滞なく行うこと。

- 2 作業に際しては作業内容にかかる本業務につき、技術的熟練者をもって行い、関係法令を遵守すること。
- 3 作業に必要な水の水道料金については、諸経費に含むものとする。また、水道料金については団地自治会へ納入すること。

(作業報告)

第5条 作業終了後、水質検査結果表と共に作業報告書を提出すること。

- 2 破損機器や更新する必要がある機器が発見された場合には、別表1により報告すること。

(成果品の提出)

第6条 前条第1項の報告を行う場合は、簡易製本した紙媒体一部を提出すること。

- 2 前条第2項の報告を行う場合は、次の各号に掲げる基準に従って提出すること。
 - 一 簡易製本した紙媒体一部及び電子データを格納した電子媒体（CD-R）一部を提出すること。
 - 二 前号の電子データの格納方法は、「愛媛県土木設計業務等の電子納品要領」（以下、「電子納品要領」という。）に準拠する。ただし、監督職員の承諾が得られた場合にあっては、この限りでない。

なお、電子納品要領等は、愛媛県ホームページからダウンロードして入手すること。
 - 三 電子媒体（CD-R）については、納品後3年以内に劣化等による不良箇所が発生した場合、無償で再納品を行うものとする。

(別表 1)

破損機器や更新する必要がある機器

団 地 名	破損機器	写真番号	更新する必要がある機器	写真番号
砥部団地				
朝美団地				
石井団地				
梅津寺団地				
潮見団地				
中須賀団地				
森松団地				
吟松団地				
久米団地				
三町団地				
西石井団地				
和泉団地				
牛湫団地				
天神梅本団地				
伊予団地				
伊予第 2 団地				
新川団地				

※報告対象は状況が分かる写真を添付することとし、写真番号を付け、提出すること。

※記入欄が不足する場合は、適宜修正のうえ報告して差し支えない。

上記のとおり報告いたします。

住所

氏名

印

県営住宅専用水道維持管理委託業務要領

この要領は、県営住宅団地専用水道維持管理業務委託契約書第1条の規定により、専用水道の維持管理業務の内容及び方法を定めるものとする。

（業務内容）

第1条 この業務は、団地内に設置した専用水道設備に技術者を派遣して、機械等が円滑に運転されるための保守管理、供給される水が水質基準に適合するための水質管理、水質検査の記録等の業務を行い、もって法による専用水道の目的を達成するものとする。

2 受託者は、別添「県営住宅専用水道維持管理業務委託特記事項」により維持管理するものとする。

（点検、調整）

第2条 受託者は、機械及び電気の各技術者として毎月1回、当該専用水道施設を定期的に巡回し、機械及び電気諸設備の点検調整等を行うものとする。（月例設備点検、調整）

（定期検査）

第3条 受託者は、水道技術管理者として定期的に、施設内の指定場所で採水し、水道法第20条第1項の規定による水質検査をするものとする。

2 水道法施行規則第15条第1項第1号イの日例検査のうち、色及び濁りは肉眼で観察し判定するものとする。

3 水道法第20条第1項の規定による、臨時の水質検査は次のような場合に行うものとする。

a 水源付近及び給水区域並びにその周辺において消化器伝染病が発生したとき。

b 配水管の大規模な工事、その他により水道施設が著しく汚染されたおそれがあるとき。

c その他、特に委託者が必要があるとみとめたとき。

4 前項の水質検査は、公的水質検査機関による検査とし、その成績表を提出するものとする。

（技術者の資格）

第4条 前条の水道技術管理者とは、水道法施行令第7条及び同法施行規則第14条に定められた資格を有する者をいう。

(健康診断)

第5条 前条の水道技術管理者及び担当者は、水道法第21条の規定による定期健康診断を行い、その診断書を提出するものとする。

2 その他、特に委託者が必要があると認めたときは、水道技術管理者及び担当者は、臨時の健康診断を行い、その診断書を提出するものとする。

(提出書類)

第6条 受託者は、受託業務の履行にともない第3条に定める日例及び月例検査成績表を翌月10日までに委託者に提出するものとする。

2 受託者は、第5条第1項の健康診断書を半期終了後10日以内に委託者に提出するものとする。

(報告の義務)

第7条 機械及び電気設備、その他当該施設に故障を生じた場合には、速やかに補修調整を行い運転を中断することのないように措置をし、遅滞なく状況及び処理状況を委託者に報告するものとする。

2 故障の状況により不可抗力の補修整備費については、委託者と受託者協議のうえ委託者は当該修理を受託者に支払う。

(立入検査)

第8条 受託者は、委託者及び監督官庁が立入検査を行う場合は、これに協力しなければならない。

(施設内の清掃)

第9条 受託者は、給水施設の設置された敷地及びポンプ室内は常に美観をそこなわないよう清掃管理に努めなければならない。

(疑義等の決定)

第10条 この要領に疑義を生じた場合は委託者、受託者協議のうえ解決するものとする。

県営住宅専用水道維持管理業務委託特記事項

第1条 要領第3条に定める水質検査のうち、日例検査の採水測定点数は下記のとおりとする。

森松団地 3地点

第2条 上記日例検査の採水測定位置は委託者が指示するものとする。

第3条 森松団地の測定3地点のうち、要領第6条に定める日例検査成績表の提出は、1地点のみでよいものとする。ただし測定した3地点の記録表は測定した日から起算して1年間、これを保存しなければならない。

第4条 要領第3条に定める水質検査のうち、月例検査の採水地点数は下記のとおりとする。

森松団地 1地点

第5条 上記月例検査の採水地点は委託者が指示するものとする。

県営住宅給水施設保守点検業務仕様書

この仕様書は、県営住宅の給水施設の保守点検業務について規定する。

1 委託業務の内容

受注者（乙）が発注者（甲）から委託を受けて行う業務は次のとおりとする。

- ・ 給水施設の保守点検

点検対象施設、保守点検項目及び点検内容は「別紙」のとおりとする。

2 実施要領

- (1) 乙は、給水施設を安全かつ最良の状態に維持するとともに、機器の不測の事故や故障にあたっては、直ちに技術員を派遣して、修理等適切な措置を講じなければならない。
- (2) 保守点検を行った結果、修理を要する状況の場合は、乙の報告に基づき、甲・乙協議のうえ対策を講じるものとする。

3 一般事項

- (1) この仕様書は、給水施設（受水槽・高置水槽・給水ユニット・給水ポンプ・電気系統等）の保守点検業務について、規定し「建築保全業務共通仕様書（令和 5 年版）」（国土交通大臣官房官庁営繕部 監修）を適用する。
- (2) 点検に必要な工具、計測器等の機材は受注者の負担とする。
- (3) 保守に必要な消耗部品、材料、油脂等は、受注者の負担とする。
- (4) 保守点検報告書の様式は別紙を参考とすること。
- (5) 業務の実施に当たり、適用を受ける関係法令等を遵守し、業務の円滑な遂行を図ること。

4 業務計画書

- ・ 受注者は、業務の実施に先立ち、実施体制、工程、業務担当者が有する資格等を記載した「業務計画書」を作成し、施設管理担当者の承認を受けること。

5 作業計画書

- ・ 業務責任者は、「業務計画書」に基づき、作業の日時、内容、手順、作業範囲、業務責任者、業務担当者、安全管理等を定めた「作業計画書」を作成すること。

6 業務管理

- ・ 受注者は、業務を完了させるために、業務管理体制を確立し、品質、工程、安全等

の業務管理を行うこと。

7 保証

- ・保守点検完了後、この保守に起因する不具合が生じた場合、受注者は速やかに無償修復を行うこと。

8 特記事項

- (1) 地震発生後には、速やかに緊急点検を行い、機器等の状況を報告のこと。
- (2) ポンプ室及び水槽周りの清掃等を行い、維持保全に努めること。
- (3) 各機器類の清掃、錆の除去及び塗装を行い維持保全につとめること。
- (4) 各機器の機種、製造年月日及びメーカー名を調査し機器のリストを報告書に添付のこと。
- (5) 受注者は、この仕様書に記載がない事項であっても、軽易な作業で給水施設の保全及び事故防止が図られる作業を実施すること。

(別 紙)

1 点検対象施設

別添点検対象施設一覧表による。

2 点検項目及び点検内容

(1) 陸上ポンプ

- ① 各部の異常音、以上振動等の有無を点検する。
- ② 計器の指示値を確認する。
- ③ 軸封部からの水漏れが適当であることを確認する。
- ④ 電動機に異常発熱がないことを確認する。
- ⑤ ポンプ周辺の異常の有無を点検する。
- ⑥ 逆止弁の機能を確認する。

(2) 水中ポンプ

- ① 揚水機能を確認する。
- ② 計器の指示値を確認する。
- ③ 絶縁抵抗を測定し、その良否を確認する。
- ④ 逆止弁の機能を確認する。

(3) 飲料用水槽

- ① マンホール蓋の異常の有無及び施錠状態を確認する。
- ② 内部の状況及び水位を確認する。
- ③ 周囲の状況及び上部の状況から汚染等を受ける恐れがないことを確認する。
- ④ 本体の（6面）の状態を点検する。
- ⑤ オーバーフロー管の異常の有無を確認する。
- ⑥ 通気管の異常の有無を確認する。
- ⑦ 水抜き管の異常の有無を確認する。
- ⑧ 防虫網の異常の有無を確認する。
- ⑨ 警報機能を確認する。

(4) 共通

- ① 電気系統の異常の有無を確認する。

② 適宜、機器への注油及び清掃を行うこと。

③ 点検時に現地で簡易水質検査（5 項目）を 1 箇所以上実施すること。

・ 検査項目：残留塩素濃度・色度・濁度・臭気・味

④ 簡易水質検査（9 項目）は期間中、第三者試験機関で 1 回実施し試験成績書を提出のこと。

・ 検査項目：一般細菌・大腸菌・全有機炭素・pH 値・残留塩素濃度・色度
濁度・臭気・味

(5) その他

・ 和泉団地については薬液タンクの薬液を補充のこと。

（ピューラックスーS 同等 36 リットル/月）

3 保守点検期間

・ 令和 8 年 3 月 31 日まで

4 保守点検の回数及び周期

・ 年 6 回（2 月以内毎に 1 回）

5 その他

・ 業務執行後、10 日以内に県営住宅給水施設保守点検報告書及び写真の提出を行うこと。

点検対象施設一覧表

団地名		ポンプ類
砥部		自動給水ユニット (NX-65VFC503-7.5kW) 2 台、(NX-65VFC503-5.5kW) 2 台
中須賀		揚水ポンプ (TVS-1256×2s-M22) 2 台
梅津寺		揚水ポンプ (KN-40×326-C2.2) 10 台
朝美		自動給水ユニット (NX-65VFC402-2.2W) 1 台
潮見		揚水ポンプ (KN-40×326-C1.5) 7 台他 7 台
吟松		自吸タービンポンプ (80MS02M) 2 台
三町		揚水ポンプ (T406×25-MN1.5) 8 台 (T406×25-MN2.2) 6 台
久米		自吸タービンポンプ (TVS806×2S-M5) 2 台
天神梅本		自動給水ユニット (KF2-40P3.7) 1 台
牛湫	9 棟	自動給水ユニット (KFD-40A1.5) 1 台 (KF32P1.1) 1 台
	10 棟	“ ” (KFD-40A2.2) 1 台 (KF32P1.1) 1 台
	12 棟	“ ” (KFD2-40A2.2) 1 台 (KF2-32P1.1) 1 台
	13 棟	“ ” (KFD2-40A1.5) 1 台 (KF2-32P1.1) 1 台
森松		水中ポンプ (KUR2-806-3.7K) 2 台
石井	1～6 棟	揚水ポンプ (KN-40×326-C1.5) 4 台
	7～9 棟	自動給水ユニット (KF2-65A5.5) 1 台
西石井		自動給水ユニット (50KNB-406P1.5) 3 台
和泉	上水	自動給水ユニット (AX-65VFC503-3.7W) 1 台
	井水	汲上ポンプ (KSPS40-2-1.5W) 2 台 自動給水ユニット (NX-65VFC402-2.2W) 1 台 (LAT-MTP32-6.75D) 1 台
新川		自動給水ユニット (40Φ×1.5KW) 1 台
伊予		自動給水ユニット (50Φ×40Φ×1.5KW) 1 台 (50Φ×40Φ×3.7KW) 1 台
伊予第 2		自動給水ユニット (40Φ×2.2KW) 1 台

県営住宅遊具点検要領

1 目的

この要領は、県営住宅を管理する地方局建設部長又は土木事務所長（以下、「建設部長等」という。）が、管理すべき遊具の機能障害を早期に発見し、適切な処置を行なうことで事故の発生を未然に防止し、安全な利用を確保することを目的とする。

2 対象

点検の対象とする遊具は、県営住宅の附帯施設のうち主として子供の利用に供することを目的として地面に固定されているものとする。

3 点検の種類と内容

（1）日常点検

- ①日常点検は、県営住宅担当職員（以下、「職員」という。）が、委嘱している県営住宅管理人（以下、「管理人」という。）の協力を得て、目視等により遊具の異常の有無を調べるために日常的に行なう点検である。
- ②各遊具の点検部位及び点検項目は、月例点検に準じるものとするが、点検方法は異常通報のあった場合を除き、目視のみによることができる。
- ③点検表は、「遊具点検表（月例点検）」（様式—1～13）に準じたものとするが、異常が発見されなかった場合、点検年月日等を記録することで点検表の作成を省略することができる。
- ④点検は、入居者、遊具利用者等からの通報があった場合、又その他の機会（週1回を標準とし、遊具の構造、利用状況等により、必要に応じて点検回数を増減するものとする。）に実施するものとする。
- ⑤点検により異常が発見された場合は、職員に連絡すること。
職員は管理人から連絡があった場合は速やかに点検を行い、「遊具点検表（月例点検）」（様式1～13）に準じ点検表を作成すること。

（2）月例点検

- ①月例点検は、目視・触診・聴診等により、遊具の異常の有無を調べるために行なう点検である。
- ②各遊具の点検部位及び点検項目は、「遊具点検表（月例点検）」（様式—1～13）のとおりとする。

- ③点検表は、「遊具点検表（月例点検）」（様式—1～13）を職員が作成するものとする。ただし、管理人による検査のうち異常が発見されなかった場合、職員は点検年月日等、管理人からの連絡を記録することで、点検表の作成を省略することができる。
- ④点検は、4半期毎に職員による点検（3ヶ月に1回）及び管理人の協力による点検（3ヶ月に2回）を実施することを標準とし、遊具の構造、利用状況等により、必要に応じて点検回数を増減するものとする。

（3）定期点検

- ①定期点検は、専門技術者が一定期間ごとに目視・触診・聴診・打診あるいは測定機器を使用して行なう点検であり、磨耗状況や変形、並びに経年変化等について点検する「劣化診断」と、遊具の形状や安全領域等の妥当性を評価する「規準診断」の両面から点検を行なう。
- ②定期点検は、県が専門技術者に委託して実施するものとする。
- ③点検表は、「遊具点検表（定期点検）」（様式—14～15）を参考に専門技術者が適切に作成するものとする。
- ④点検は、年1回を標準とし、遊具の構造、利用状況等により必要に応じて点検回数を増やすものとする。

（4）精密点検

- ①精密点検は、日常点検、月例点検、定期点検により異常が発見された場合、若しくは更に精度が高い診断が必要な場合に、専門技術者が分解作業や測定機器を使用して行なう点検である。
- ②精密点検は、県が専門技術者に委託して実施するものとする。
- ③点検表は、点検内容に応じ専門技術者が適切に作成するものとする。

4 安全性の判定

遊具の安全性の判定は、次の区分を原則とする。

- A……健全であり、修繕の必要がない
- B……使用可能であるが早期に修繕が必要
- C……直ちに修繕又は撤去が必要（危険であり使用禁止措置が必要）

5 措置

- (1) 点検等により遊具の機能障害が確認され、危険防止のためにその使用を禁止する必要があると判断した場合は、速やかに使用禁止の措置を行なうものとする。
- (2) 点検等により異常が発見された遊具について、修繕、撤去等の措置が必要なものは、速やかに適切な処置をとるものとする。

6 点検結果の報告と保管

- (1) 建設部長等は、職員の実施した月例点検の結果を4半期ごとに「点検結果報告書」(様式—16)により建築住宅課長に報告するものとする。
- (2) 定期点検及び精密点検の結果については、点検終了後速やかに「点検結果報告書」(様式—16)により建築住宅課長又は建設部長等に報告するものとする。
- (3) 点検表及び点検結果報告書等の点検記録については、3年以上保管するものとする。

7 管理台帳の整備

建設部長等は、遊具ごとの所在地、設置年月、製造者、施工者、仕様(材料)、点検、修繕及び維持管理の経歴を記録した「管理台帳」(様式—17 参考)を作成し、遊具が存続する間保管するものとする。

修正・追加等が生じた場合も同様とする。

愛媛県県営住宅保全点検要領

平成22年4月1日策定

平成26年4月1日改正

(目的)

第1条 この要領は、県営住宅の建築物及び工作物の構造並びに敷地（以下「県営住宅の施設等」という。）の保全点検に関し、必要な事項を定め、その安全管理に資することを目的とする。

ただし、緊急時及び異常気象時等において臨時に行う点検はこの要領の対象外とし、遊具の点検については別に定める県営住宅遊具点検要領によることとする。

(点検の定義及び頻度)

第2条 この要領において次の各号に掲げる点検の定義及び頻度は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 日常点検 関係地方機関職員（中予地方局管内は指定管理者）が、県営住宅の管理業務等で県営住宅を訪れた際に適時行う簡易な点検。
- 二 定期点検 A 関係地方機関職員（中予地方局管内は指定管理者）が、委託の上、関係法令等に基づき定期に行うエレベーター、受水槽、専用水道、消防設備等の専門性の高い点検。
- 三 定期点検 B 建築住宅課職員（中予地方局管内は指定管理者）が、委託の上、建築基準法令に基づき定期に行う損傷、腐食その他の劣化等の状況の点検（前号に掲げるもの及び住戸専用部分を除く。）。

(点検の項目及び方法)

第3条 次の各号の点検の項目は、それぞれ当該各号のとおりとする。

- 一 日常点検 別表1による。
 - 二 定期点検 A 委託の仕様書による。
 - 三 定期点検 B 委託の仕様書による。
- 2 次の各号の点検の方法は各号のとおりとする。
- 一 日常点検 目視により点検を行う。
 - 二 定期点検 A 委託の仕様書による。
 - 三 定期点検 B 委託の仕様書による。

(対応)

第4条 異常を発見した場合は、速やかに応急措置等（立ち入り禁止、使用禁止等の措置を含む。）を行う。

修繕については、緊急度、重要度、費用等を考慮のうえ、必要に応じ修繕計画を立て、実施することとする。

(入居者・自治会等への啓発及び協力要請)

第5条 県営住宅の施設等に関する事故の未然防止には、日常、県営住宅の施設等に接する機会が多い入居者及び自治会の協力が不可欠であることから、住戸専用部分及びこれに付属するバルコニー並びに浄化槽をはじめ、県営住宅の施設等に異常を発見した場合は、速やかに通報するよう入居者及び自治会へ協力を要請する。

また、愛媛県県営住宅管理条例第16条の規定等に基づき、屋外排水の詰まりや側溝等のゴミの堆積等の修繕区分負担で入居者負担となっているものについては、自治会等に指導を行い、処理を行ってもらうこととする。

なお、入居者がいる住戸の住戸専用部分は、定期的な点検が困難であることから、バルコニー手すりや設備関係の劣化状況等については、必要に応じ、空き家修繕の請負業者に意見照会し、支障があると判断した時は県の空き家修繕工事にて修繕を実施する。

附則

この要領は、平成22年4月1日から施行する。

附則

この要領は、平成26年4月1日から施行する。

中予地方局県営住宅の維持保全及び修繕の費用負担基準

項目	施設名称	県で負担	団地全体で負担	入居者個人で負担
住宅	主要構造	○屋根の雨漏り修理 ○土台、床、柱、壁、階段、屋根等の修理		
	室内仕上 (天井、壁、床、建具等)	○畳の床替え ○天井、壁、床、木製建具(張替を除く)の修理及び取替 ○鋼製建具及び建物金具(網戸の張替を除く)の修理及び取替		○畳の表替え ○入居者の責による壁の上塗りの軽微なはく落、汚損、穴あき等の修理及び塗替 ○ガラスの取替及びフスマ・戸ブスマ・障子・網戸の各張替 ○木製建具の引手、戸車等の修理、取替 ○木部、鉄部等の塗装
	給排水、衛生、ガス、消火設備	○給水管及び水道カランの修理及び取替 ○流し台、洗面器、手洗器、排水トラップ、排水管の修理及び取替 ○フラッシュバルブ、ロータンク及び金具の修理及び取替 ○便槽の漏水修理及び取替 ○臭突、ベンチレーターの修理及び取替 ○ガスコックまでの修理及び取替 ○消火器の設置 ○消火器の消火剤の取替(粉末は通常5年を目途に定期的に専門の業者に取替を依頼すること)	○共同施設の水道使用料金 ○足洗場その他の共同水栓、散水栓のパッキンの取替による漏水修理	○フラッシュバルブの水量調節(ドライバーで簡単に水量調節が可能なもの) ○ロータンク内の清掃及び金具の調節 ○水道カラン(蛇口)のパッキンの取替による漏水修理 ○流し等の排水目皿の取替 ○排水トラップ、排水管のつまり等の清掃 ○ベランダ排水溝の清掃
	電気設備	○分電盤、配線、コンセント、スイッチ、ブザー、換気扇等の修理及び取替 ○中耐の階段等のスイッチ、自動点滅器及び照明器具の修理及び取替	○階段灯の蛍光灯、白熱灯の電球の取替 ○階段灯の電気使用料金	○蛍光灯、白熱灯の電球の取替 ○ブザーの音量調節 ○換気扇の清掃 ○容量をオーバーした使用による配線、器具類の修理及び取替
	その他		○共用部の害虫、害鳥等の駆除、鳥の巣、糞等の撤去	○占用部について左記同様

※1 入居者の責により施設を破損した場合は、その修復費用は入居者の負担とする。

※2 台風、地震、火災(入居者の責によらないもの)等の災害で入居者が充分注意してい

たにもかかわらず受けた施設の被害については、県が負担する。(ただし個人所有物は除く)

項目	施設名称	県で負担	団地全体で負担	入居者個人で負担
屋外 付帯 施設	集会所	住宅に同じ	住宅に同じ ○放送設備の維持修理	
	遊園地	○遊具の修理 ○砂場の砂入れ (搬入まで)	○清掃及び軽微な修復 ○遊具の保全 (ペンキ塗り等)	
	道路	○修理及び整地	○清掃及び軽微な補修	
	植樹	○大きな樹木の伐採 (管理上支障があるもの)	○草刈り ○植樹 ○小さな樹木の伐採	
	高架水槽 受水槽 給水施設	○水槽内の清掃及び定期点検 ○漏水、ポンプ、電気系統、給水管修繕	○電気、水道の使用料	
	污水处理施設	○施設の修理	○定期清掃(汚泥引き抜き等) ○日常点検等維持管理費 ○消耗品取替え等	
	汚水雨水等排水 管	○排水管、会所及び蓋の 取替え等修理	○共同部分の配水管等の つまり等清掃	○個人部分の排水 管のつまり等清掃
	外灯	○ポール(柱)及び自動 点滅器、手動スイッチ、 配線等の修理及び取替	○日常の維持、保全及び照 明器具(電球)の 取替 ○電気使用料金	
	テレビ共同アン テナ	○アンテナ、分配器、配 線等の修理及び取替 (県が設置したもの)	○電気使用料金 ○自治会で設置したロー カル局以外のアンテナ 等の施設の修理及び取替	
	その他の施設 ・消火施設 ・ゴミ処理施設 ・自転車置場 ・共同物置 ・広場 ・通路等	○施設の修理取替え	○清掃及び軽微な修復	

修繕負擔区分表

※入居者の責により施設を破損した場合は、その修繕費用は入居者負担とする。
 ※入居者の設置したものの修繕については、入居者負担とする。
 ※その他詳細については、指定管理者が現場で判断する。
 ※台風、地震、災害（入居者の責によらないもの）等の災害で、入居者が充分注意していた

項目	施設名称	修繕内容	修繕負担		
			指定管理者	団地全体	入居者
住宅	主要構造	屋上・壁からの雨漏り修理	○		
		床・柱・壁・階段・屋根等の修理	○		
	(天井・壁・床・建具等) 室内仕上げ	畳の床替え	○		
		畳の表替え、裏返し、畳縁交換 (結露等による腐食を含む)			○
		入居者の責による繊維壁の上塗り、 クロス貼等の軽微なはく落、汚損、穴あき等の修理及び塗替 (結露等による腐食を含む)			○
		天井・壁・床・木製建具(張替を除く)の修理及び取替	○		
		鋼製建具及び建物金具の修理及び取替 (網戸の張替を除く)	○		
		木製建具の開閉調整			○
		木製建具の引手、戸車等の修理・取替			○
		木部、鉄部等の塗装補修			○
		ガラスの取替、フスマ・戸ブスマ・障子・網戸の張替、ビート交換等			○
	給排水・衛生・ガス・消火設備	給水管・水道カランの修理	○		
		共同水栓・散水栓の修理	○		
		共同水栓・散水栓のパッキン取替		○	
		流し台・ｺﾝﾎﾞ台・洗面台・排水トラップ・排水管の修理	○		
		フラッシュバルブ・ﾛｰﾀﾘｯｸ及び金具の修理	○		
		フラッシュバルブの水量調節			○
		ﾛｰﾀﾘｯｸ内の清掃及び金具調節			○
		便槽の漏水修理及び取替	○		
		臭突・ﾊﾞｯｼﾞﾌｧｲﾅｰの修理	○		
		水道ｶﾗﾝ(蛇口)のﾊﾞｯｷﾝ取替			○
		流し・浴室等の排水目皿の取替			○
		排水トラップ、排水管のつまり			○
		ガスコックまでの修理	○		
		消火器の設置	○		
		消火器の消火剤の取替	○		
		共同施設の水道使用料金		○	
	電気設備	分電盤・配線・ｺﾝｾﾞﾝﾄ・ｽｲｯﾁ・ﾌﾞｻﾞｰ・換気扇等の修理	○		
		照明器具の修理(共用部:階段灯等含む)	○		
		蛍光灯・白熱灯の電球・ｸﾞﾛｰﾗﾝﾌﾟの取替			○
		階段灯の蛍光灯・白熱灯の電球・ｸﾞﾛｰﾗﾝﾌﾟの取替		○	
		玄関ﾌﾞｻﾞｰの音量調節			○
		換気扇の清掃(油汚れ等)			○
		容量をオーバーした使用による配線・器具類の修理(ﾀｺ足配線でｼｮｰﾄした場合など)			○
		入居者が設置した器具など			○
		階段灯の電気使用料金		○	

項目	施設名称	修繕内容		修繕負担		
				指定 管理者	団地 全体	入居 者
住 宅	そ の 他	害虫・害鳥等の駆除 (蜂・蟻など含む)	共有部		○	
			占有部			○
		鳥の巣、フン等の撤去	共有部		○	
			占有部(個人ベランダ)			○
		ベランダ 排水溝・排水口の清掃				○
屋 外 付 帯 施 設	集会所	住宅と同じ		住宅と同じ		
	公 園 ・ 遊 具	遊具修理		○		
		遊具保全(清掃、塗装等)			○	
		清掃、軽微な修復、整地			○	
		砂場砂入れ(車両での搬入まで)		○		
		砂場整地			○	
	道 路	修理・補修		○		
		清掃、軽微な補修			○	
	植 樹	高木の伐採・剪定 (団地周辺への影響や根が排水管を塞ぐ等、管理 上支障があるもの)		○		
		樹木の消毒・施肥 小さな樹木の伐採・剪定 草刈(法面等除く)			○	
		高木水槽 貯水槽内の清掃・定期点検		○		
	高木水槽 受水槽 給水施設	漏水・ホソワ・電気系統・給水管・貯水槽等の修繕		○		
		電気・水道の使用料			○	
		施設の修理		○		
	汚 水 施 設 処 理	定期清掃(汚泥引き抜き等)			○	
		日常点検等の維持管理			○	
		消耗品交換(費用負担含む)			○	
		電気・水道・薬液の料金			○	
		排水管・会所及び蓋の取替等修理		○		
	汚 水 ・ 排 水 管 等	共同部分の排水管のつまり等の清掃			○	
		個人部分の排水管のつまり等の清掃				○
		トレット・パイプ以外の物を流した事による排水つまり				○
		共同部分までのつまり等清掃				○
		ポール(柱)を含む照明器具修理		○		
	外 灯	日常の維持・保全			○	
		電球・グローランプの取替			○	
		アンテナ・分配器・配線等の修理 (県が設置したもの)		○		
共 テ レ ビ 備 設	電気使用料金			○		
	宅内(TV端子より内側)配線・器具等				○	
	の そ の 施 設 他	消火施設	施設の修理(県が設置したも のに限る)	○		
ゴミ処理施設						
自転車置場						
共同物置 通路など		清掃及び軽微な修復		○		
放送設備(マイク・アンプ・スピーカー等)修理			○			
集会所のエアコン修理			○			

県営住宅用途変更等承認基準

○承認方針

愛媛県県営住宅管理条例第 17 条第 5 項ただし書きによる承認を受けようとする県営住宅の増築又は模様替え、あるいは一部用途変更については、当該県営住宅又は隣接住宅への影響、美観、通風、採光、防災及び管理に支障をきたさない場合に限り次の基準により承認する。

ただし、当該入居者が家賃等、県営住宅にかかる債務を履行していない場合及び県営住宅の管理について、県の指示に従わない恐れのある場合はこれを承認しない場合がある。

種 別	条 件	提 出 書 類
(1) 風呂の設置	- 風呂の設置は住宅の間取りの関係で住宅内に据風呂の設置が可能な場合で次の各号の条件を満たしていなければならない。 - ガス風呂は外釜式又はバランス釜式でなければならない。 - 給湯方式の場合、湯沸器は必ず戸外に取付けなければならない。	・ 申 請 書 ・ 誓 約 書 ・ 簡単な平面図 ・ 完成届（工事完成後に提出）
(2) 日よけ	・ 木製又は軽量鉄骨造とし屋根はビニール製で次の各号の条件を満たしていなければならない。 イ. 日よけの高さは建物底の下端を限度とする。 ロ. 日よけの奥行は 2 メートル以内とする。 ハ. 日よけの支柱の回りは囲わないこと	同 上
(3) 模様替え等	・ 原則として承認しない。ただし、住宅の一部分のみの模様替え（柱、壁、土台、床、梁、屋根等主体部分に損傷を与えず、原状回復が容易なもの。）で、特に知事が必要と認めた場合に限り承認する。（和式トイレを洋式トイレへ変更、手すり、スロープ等を含む。）	同 上
(4) 用途変更	・ 住宅の目的を変更せず住宅の一部分を用途変更するもので特に知事が必要と認めた場合に限り承認する。（視覚障害者による針灸等）	同 上
(5) エアコン用配管口	・ 次の条件を遵守できる業者で施工しなければならない。 イ. 鉄筋探査機で調査をする。 ロ. ハリ・柱でないところを開口する。 ハ. 鉄筋を切らない。 ニ. 開口部の大きさは、直径最大 10 センチ。 ホ. 開口部の大きさを図面表示し、申請書に添付する。	同 上
(6) 光ケーブル	・ 住宅の管理上・景観上支障ない場合に、入居者・施工業者からの連名の申請により、入居者・施工業者の責任で維持管理・撤去する。	同 上
(7) 電話架設	・ 退去の際、入居者・施工業者の責任で維持管理・撤去する。	同 上

その他……………(1) 屋外スロープは、住宅管理上支障が無く容易に原状回復可能なこと。
 (2) 太陽熱温水器を屋根に乘せることは認めない。
 (3) 営業用の看板を掲げることは認めない。

中予地方局県営住宅管理人業務要領

(任 期)

- 第1 管理人は入居者の内から地方局長が委嘱し、その任期は1年とする。
ただし再任は妨げない。

(業 務)

- 第2 管理人は中予地方局建設部建築指導課の住宅担当係員の補助として次の業務を行う。

1. 県への連絡業務

- ① 修繕箇所を発見、又は修繕の連絡を受けたとき。（入居者の負担に係る修繕を除く。）
- ② 地方局長の承認を受けないで住宅の一部を他人に転貸し、または同居人をおいた者があるとき。
- ③ 無届で退去した者があるとき。
- ④ 住宅の権利を無断で他の人に譲り渡した者があるとき。
- ⑤ 地方局長の承認を受けないで住宅の用途を事務所、店舗、倉庫などに使用、又は、模様替えや、建増した者があるとき。
- ⑥ 共同施設を破損した者があるとき。

2. 県からの連絡業務等

- ① 入居者への県からの通知やお知らせ文書等を配布すること。
- ② 退去検査に立ち会うこと。

3. 鍵の保管等

集会所、共同物置、その他共同施設の鍵を県からの依頼により保管すること。

中予地方局県営住宅集会室管理要綱

（目 的）

第1 愛媛県県営住宅集会室（以下「集会室」という。）の使用管理については、他に特別の定めがある場合を除くほか、この要綱に定めるところによる。

（使用の範囲）

第2 集会室は県営住宅入居者の福利厚生、文化教養等のための会議、講習会、その他の必要な諸行事を行うための使用に供するものとする。

（管 理）

第3 集会室は地方局長が委嘱した管理人が管理するものとする。

（使用の承認）

第4 集会室を使用しようとする者は、使用責任者を定め事前に管理人の承認を受け、その指示に従わなければならない。

2. 管理人は管理上支障があると認めるときは使用の承認をせず、又は使用の承認を取り消すことができる。
3. 集会室を使用するときは、大声や騒音を発する等付近の居住者に迷惑をかけないように注意しなければならない。

（使 用 時 間）

第5 集会室の使用時間は、午前9時から午後9時までとする。

ただし、特別の事情がある場合は、管理人の承認を得てこれを変更することができる。

（費用の負担）

第6 集会室の使用料は無料とする。

（使用後の届出）

第7 使用責任者は集会室の使用終了後直ちに整理清掃し、火気、戸締り等の安全を確認した上、管理人の点検を受けなければならない。

（損害賠償）

第8 故意又は過失により集会室及び備品等をき損又は破損した場合は、使用責任者は管理人に届け出るとともに、原形に復する費用を弁償しなければならない。

（注）

1. 地方局長に承認を得た場合、自治会が集会室を管理することができます。
この場合、この要綱の「管理人」は「自治会長」と読み替えて下さい。

愛媛県県営住宅における入居者死亡後の残置物処理及び住宅明け渡し対応要領

(目的)

第1条 本要領は、愛媛県県営住宅管理条例（以下「条例」という。）及び愛媛県県営住宅管理条例施行規則（以下「規則」という。）に規定する県営住宅（条例第2条第3号に規定する県営住宅をいう。以下同じ。）において、入居者がその住宅に家財等を残置したまま死亡する事案が発生した際に、相続人等の財産権を侵害しないよう留意しながら当該家財等の撤去等を行い、速やかに住宅の明渡しを完了させるために必要な事項を定めることにより、県営住宅の適正かつ合理的な管理を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要領における用語の定義は、それぞれ次の各号に定めるところによる。

- (1) 管理者 県営住宅を管理する地方機関（指定管理者を含む。以下同じ。）をいう。
なお、地方機関と指定管理者の役割分担については、地方機関が別紙1「標準分担（例）」をもとに双方の実情を踏まえ別途定めるものとする。
- (2) 相続人等 民法で定められた法定相続人または死因贈与契約による受贈者等で、死亡した入居者が所有していた家財等の所有権を有する者をいう。なお、法定相続人または死因贈与契約による受贈者が複数いる場合であって、県営住宅の残置物に関する意思表示と行為について、これらの者のうち専任された1名が代表して、一切の責任を負う旨の誓約があり「法定相続人（または受贈者）を代表する誓約書（様式第1号）」の提出があった場合は、その代表者をいう。
- (3) 相続人等が不明等の場合 過失がなく相続人等を確知することができない場合又は相続人等が不存在の場合（法定相続人が相続放棄をした結果、不存在となった場合を含む。）をいう。
- (4) 残置物 対象となる県営住宅内に残置されたすべての家財等をいう。
- (5) 有価物等 残置物のうち、換価性があるものや一身専属的なもの等をいう。
- (6) 無価物等 残置物のうち、明らかに放棄されたものや換価価値がなく廃棄すべきものをいう。

(対象)

第3条 本要領の対象は、入居者が死亡し、他に公営住宅法第27条第6項に規定する入居を承継する者がいない県営住宅とする。

(安否確認)

第4条 管理者は、近隣住民又は入居者の親族等から入居者に対する安否確認の依頼があった場合や、管理者が当該住戸を訪問した際に異変を把握した場合は、別紙2「県営住

宅入居者安否確認対応フロー」に基づき安否確認を行う。

(住戸内で遺体が発見された場合の対応)

第5条 管理者は、前条の規定による安否確認等を行った結果、住戸内で遺体が発見された場合は、警察官の検分に応じ、相続人等に連絡の上、遺体の引取や死亡届の提出を依頼する。

- 2 管理者は、遺体の引取時において、相続人等が不明等の場合又は相続人等の所在は明らかであるが協力が得られない場合は、墓地、埋葬等に関する法律第9条の規定に基づき、市町に対応を依頼する。
- 3 管理者は、死亡届の提出時において、相続人等が不明等の場合又は相続人等の所在は明らかであるが協力が得られない場合は、戸籍法第87条の規定に基づき、死亡の事実を知った日から7日以内に、家主として地方機関の長による届け出を行う。

(相続人関係等調査)

第6条 管理者は、入居者の死亡を把握した場合、死亡の把握から原則として概ね1ヶ月以内に、次の各号により入居者の死亡情報の調査及び相続人等の調査を行い、その所在を明らかにするとともに、被相続人との相続関係を明らかにするため、「相続人関係図(様式第2号)」を作成する。ただし、第2号及び第3号に規定する調査を行う際は、必ず、当該情報提供者から相続人等に対し、管理者へ連絡先等(氏名・住所・電話番号等)の個人情報を提供しても差し支えないか確認するよう依頼することとし、その承諾が得られた場合に限り、相続人関係図に反映するものとする。

- (1) 入居者住民票の公用請求による入居者死亡確認
- (2) 管理者で把握している連帯保証人や緊急連絡先からの聞き取り
- (3) 近隣住民や、入居者と関係する福祉部局、施設等の関係者からの聞き取り
- (4) 戸籍謄本の公用請求等

- 2 管理者は、前項の調査により相続人等を確知した場合(民法で定められた法定相続人の範囲(法定順位)を確定した場合)または、相続人等から「相続人(または受贈者)を代表する誓約書」の提出があった場合は、当該法定順位より下位の相続人等の調査を省略することができる。
- 3 管理者は、第1項の調査により明らかとなった相続人等から相続放棄を行った旨の申し出があった場合は、当該申し出者に対し、被相続人の最後の住居地を管轄する家庭裁判所(以下「所定の家庭裁判所」という。)が発行する「相続放棄申述受理通知書」の写しの提供を依頼することとし、当該通知書を受領した場合は、相続放棄が適切になされたものとして取り扱う。
- 4 管理者は、相続放棄の有無を確認できない場合は、「相続放棄・限定承認の申述の有無についての照会申請書(様式第3号)」により、所定の家庭裁判所に相続放棄の有無を照

会する。なお、この照会の結果、相続放棄が行われたことが確認できた場合は、相続放棄が適切になされたものとして取り扱う。

- 5 管理者は、死亡した入居者が生前、死亡を停止条件として所有権の放棄に同意している場合で、相続人等との接触が困難な場合や調査に多大な時間を要すると見込まれる場合等には、第1項から第4項を省略することができる。

(残置物の撤去依頼)

第7条 管理者は、前条の規定により把握した相続人等に対し、1か月程度の期限を定めて残置物の撤去を依頼する。

- 2 死亡した入居者が生前、死亡を停止条件として所有権の放棄に同意している場合で、相続人等から残置物の撤去を行う旨の申し出があった場合には、「残置物所有権引受書及び残置物撤去に係る誓約書(様式第10号)」により当該相続人に住戸内残置物の所有権を移転し、1か月程度の期限を定めて残置物の撤去を依頼する。

(住戸内調査・残置物の分別)

第8条 管理者は、入居者の死亡を把握した日から2か月程度経過した後、前条に規定する依頼を行ってもなお相続人等からの協力が得られない場合、第6条に規定する調査を行ってもなお相続人等が不明等である場合、もしくは第6条第5項に規定により調査等の省略をした場合は、住戸内だけでなく周辺を含む住環境の保全(悪臭等の発生の抑制や設備の破損防止等)を主たる目的に、公営住宅法第15条に基づく適正管理義務を果たすため、マスターキーの使用または鍵の交換等により当該県営住宅への立ち入りを行う。なお、立ち入りした際には、写真を撮影したうえで住戸内の残置物の調査を行い、その証跡を残すこととする。

- 2 管理者は、財産権を侵害しないよう配慮しつつ、民法第3編第3章の規定による事務管理に関する規定の趣旨を踏まえ、次の各号に掲げる方法により、残置物を有価物等と無価物等とに分別する。

- (1) 分別する際は、複数の職員により行うこと。
- (2) 有価物等と無価物等については、別紙3「残置物の有価物等・無価物等の判断について」に基づき分別すること。
- (3) 有価物等と無価物等の判断について可能な限り客観性を確保するため、相続人等のほか、相続人ではない親族や、死亡した入居者の事情等を知る自治会役員又は連帯保証人等に立ち会いを求めるよう努めること。
- (4) 残置物の中に、法令により個人が所持することを禁じられている銃刀や麻薬等が含まれている場合には、速やかに所轄の警察署に届け出ること。

(調査・分別後の対応)

第9条 管理者は、前条に規定する調査及び分別の結果、無価値物等がある場合は速やかにそれを処分するものとする。

- 2 業務の効率化を図る目的から、第1項に規定する無価値物等の処分と、第11条第1項及び第3項に規定する有価値物等の処分とを同時に行っても差し支えないが、その場合、その分類を明確にすると共に、処分や記録の整備等に遺漏のないようにすること。
- 3 管理者は、前条に規定する調査及び分別の結果、有価値物等がある場合はその内容を写真撮影したうえで、「残置物目録（様式第4号）」を作成する。

（有価値物等の引取り依頼等）

第10条 管理者は、前条第3項に規定する「残置物目録」を作成した場合は、相続人等に対し、「残置物目録」の写しを送付した上で、1か月程度の期限を定めて有価値物等の引取りを依頼する。

- 2 管理者は、前項に規定する依頼の期限を経過した後、なお有価値物等の引取りの協力が得られない場合は、相続人等に対し、2週間程度の期限を定めて「残置物所有権放棄書兼処分同意書（様式第5号）」の提出を依頼する。
- 3 管理者は、死亡した入居者が生前、死亡を停止条件として所有権の放棄に同意している場合で、かつ、相続人等に残置物の所有権を移転していない場合は第1項及び第2項の手続きを省略することができる。

（有価値物等の処分）

第11条 管理者は、相続人等から、前条第2項に規定する「残置物所有権放棄書兼処分同意書」の提出を受けた場合は、有価値物等のうち、金員類に限り相続人等へ送付し、その他の物については速やかに処分を行うものとする。なお、処分にあたっては、可能な限り当該同意書を提出した相続人等の立ち会いを求めることとし、当該相続人等が立ち会いを拒んだ場合は、その旨を記録した上で、有価値物等の処分を行う。

- 2 管理者は、有価値物等の処分に際して、有価値物等の状況を記録するとともに、処分前と処分後の写真撮影を行い、有価値物等の処分作業完了後、「残置物処分等実施報告書（様式第6号）」を作成し、相続人等に対しその記録を送付する。
- 3 管理者は、死亡した入居者が生前、死亡を停止条件として所有権の放棄に同意している場合で、かつ、相続人等に残置物の所有権を移転していない場合は、第1項及び第2項の規定に関わらず、第9条第1項に規定の調査・分別を行ったあと、一身専属的なもの等を除き、即座に有価値物等の処分をすることができる。

（残置物の移動）

第12条 管理者は、第9条第3項に規定する「残置物目録」を作成した場合であって、第6条に規定する調査を行ってもなお相続人等が不明等である場合又は第10条第2項に規

定する相続人等への「残置物所有権放棄書兼処分同意書」の提出依頼を行ったものの、指定した期限を経過してもなおその協力が得られない場合は、財産権を侵害しないように留意しつつ、残置物を政策空家等に移動し保管する。

- 2 前項による移動後の保管期間は、民法第 162 条の規定による所有権取得の日までとし、保管期間経過後に処分を行うものとする。
- 3 管理者は、第 1 項による残置物の移動後においても、引き続き相続人等に対し、残置物の引取りまたは「残置物所有権放棄書兼処分同意書」の提出依頼を継続する。

(相続財産管理人の選任の申立て)

第13条 県は、第 6 条に規定する調査を行ってもなお相続人等が不明等である場合であつて、残置物の換価等により残置物の処分費や滞納家賃等の債権に充当が可能と判断される場合は、所定の家庭裁判所に対し、相続財産管理人の選任の申立てを行い、財産の管理を当該相続財産管理人に移管するとともに、県が保有する賃貸借契約に係る一切の債権の存在を届け出ることがある。

(明渡請求及び訴訟)

第14条 県は、第 12 条第 3 項に規定する相続人等に対する継続依頼を行ってもなお残置物の引取りまたは「残置物所有権放棄書兼処分同意書」の提出がなされない場合は、履行義務を有する相続人等に対して、「残置物引取り最終催告書兼条件付明渡請求書送付に係る予告について(様式第 7 号)」により、残置物の引取り及び県営住宅の明渡しの請求を予告するものとする。

- 2 県は、前項に規定する明渡予告を行った日から起算して 10 日を経過したにもかかわらず、なお残置物の引取り等がなされず、かつ、「残置物所有権放棄書兼処分同意書」の提出もなされない場合は、履行義務を有する相続人等に対して、内容証明郵便による「県営住宅残置物引取り最終催告書兼条件付明渡請求書(様式第 8 号)」により、県営住宅の残置物の引取りおよび県営住宅の明渡しを請求するものとする。
- 3 県は、前項に規定する明渡請求書を送付してもなお残置物の引取り等がなされず、かつ、「残置物所有権放棄書兼処分同意書」の提出もなされない場合は、履行義務を有する相続人等に対して、残置物の引取り及び県営住宅の明渡しに係る訴訟を提起することがある。
- 4 県は、前項に規定する訴訟により債務名義を得た場合であつて、なお残置物の引取りおよび県営住宅の明渡しがなされない場合は、強制執行の手続を執ることがある。

(入居者負担区分に定める修繕)

第15条 管理者は、残置物の処分又は移動等が完了した場合は、相続人等に対し、条例第 15 条及び規則様式第 2 号に規定する入居者負担区分に応じた修繕を依頼する。

- 2 管理者は、前項に規定する相続人等の協力が得られない場合または第6条に規定する調査を行ってもなお相続人等が不明等である場合であって、当該住戸に入居希望者があり、修繕後に速やかな入居が見込める場合は、県が実施する退去修繕に併せて前項に規定する修繕を実施する。

(退去手続き)

第16条 管理者は、原則として相続人等に退去の手続きを依頼するものとし、相続人等による手続きが完了した時点において退去扱いとする。ただし、相続人等の協力が得られない場合または第6条に規定する調査を行ってもなお相続人等が不明等である場合は、次に掲げる時点において退去扱いとする。

- (1) 前条第2項に規定する修繕を完了した時点
- (2) 当該住戸に新たな入居希望者がいない場合であって、第12条第1項に規定する残置物の移動を行った場合にあっては、残置物の移動が完了した時点
- (3) 当該住戸に新たな入居希望者がいない場合であって、残置物がない場合にあっては、前条第2項に規定する修繕の実施を一時保留する旨、意思決定した時点
- (4) その他管理者が適当と認めた時点

(敷金の取扱い)

第17条 管理者は、入居者に未納の家賃等がある場合は、条例第13条の規定によりこれを敷金から控除し、敷金の残額があるときは、相続人等に還付する。なお、相続人等が複数名いる場合は、「敷金および過誤納家賃の還付に係る申立書(様式第9号)」を提出した代表者1名に還付することを原則とする。

- 2 管理者は、敷金の残額がある場合であって、第6条に規定する調査を行ってもなお相続人等が不明等である場合は、民法第494条による弁済供託を行う。

(家賃の取扱い)

第18条 管理者は、入居者の死亡を把握した場合は、原則として住民票における死亡日をもって家賃の調定を停止する。

- 2 過誤納家賃がある場合は、前条の規定に準じて還付又は弁済供託を行う。

附 則

この要領は、令和6年3月21日から施行する。

この要領の改訂は、令和7年11月20日から施行する。

様式第 1 号（第 2 条第 2 号関係）

年 月 日

法定相続人（または受贈者）を代表する誓約書

愛媛県〇〇地方局長 様

住所

氏名

入居者との関係

連絡先

（法定相続人（または死因贈与契約による受贈者）の代表者）

県営住宅〇〇団地〇〇号棟〇〇号の入居者であった故〇〇 〇〇の住戸内及び附属物置内の残置物や敷金、その他賃貸借契約に関して、私が愛媛県に対して行う意思表示と当該団地内で行う行為は、同人の法定相続人または死因贈与契約による受贈者を代表して行うものであり、私がその一切の責任を負うことを誓約します。

（その他の法定相続人または死因贈与契約による受贈者同意欄）

住所			
氏名			
（入居者との関係）			
住所			
氏名			
（入居者との関係）			
住所			
氏名			
（入居者との関係）			

様式第2号（第6条第1項関係）

相続関係説明図

被相続人氏名

最後の住所

死亡時

男女	氏名	昭和50年12月20日	備考
男女	氏名	年 月 日	備考
男女	氏名	年 月 日	備考
男女	氏名	年 月 日	備考
男女	氏名	年 月 日	備考
男女	氏名	年 月 日	備考
男女	氏名	年 月 日	備考
男女	氏名	年 月 日	備考
男女	氏名	年 月 日	備考
男女	氏名	年 月 日	備考
男女	氏名	年 月 日	備考
男女	氏名	年 月 日	備考

除籍・戸籍は還付した。

令和 年 月 日 亡

様式第 3 号（第 6 条第 4 項関係）

相続放棄・限定承認の申述の有無についての照会申請書		
	年 月 日	
	〇〇家庭裁判所	支部 御中
	住 所	
	照会者	印
	電 話	
	(担当者)	
添付書類	1 被相続人の戸籍（除籍）謄本写し）	通
	2 被相続人の住民票（戸籍の附票）写し）	通
	3 相続関係図	通
	4 申請者の資格証明書類	通
	(個人の場合は住民票，法人の場合は商業登記簿謄本等)	
	5 委任状	通
	6 利害関係の存在を証明する書面)	通
	7 戸籍謄本等(申請者と被相続人との関係がわかるもの)	通
	8 返信用封筒，返信用切手	通
被相続人の表示		別紙「被相続人等目録」記載のとおり
照会対象者の表示		
照会の趣旨	上記被相続人の相続に関し，上記照会対象者から貴庁に対して，	
	☐	同被相続人の死亡日 (年 月 日)
	☐	先順位の放棄が受理された日 (年 月 日)
	から	
	☐	3 か月 (被相続人の死亡日が平成 年以前の場合)
	☐	申請日まで (被相続人の死亡日が平成 年以降の場合)
	の間に相続放棄又は限定承認の申述がなされているか否かについて調査し，回答してください。	
照会を求める理由	☐ 不動産競売に必要なため	
	☐ 訴訟を提起するため	
	☐ 承継執行文の付与を受けるのに必要なため	
	☐ その他の裁判所の手続に必要なため ()	
	☐ その他 ()	

様式第 4 号（第 9 条第 3 項関係）

残置物目録

団地棟号				
入居名義人				
調査年月日				
記録者・立会者				
残置物種別		残置物名	数量	特記事項
換 価 性 の あ る も の	現金		円	
	貴金属			
	電化製品			
	家具			
一 身 専 属 的 な も の	位牌			
	遺影			
	遺骨			
	通帳			
	各種免状			
	賞状			
	写真等			
その他				

備考：目録記載の残置物について写真を添付すること。

様式第 5 号（第10条第 2 項関係）

年 月 日

残置物所有権放棄書兼処分同意書

愛媛県〇〇地方局長 様

住所

氏名

入居者との関係

連絡先

（法定相続人（または死因贈与契約による受贈者）の代表者）

県営住宅〇〇団地〇〇号棟〇〇号の入居者であった故〇〇 〇〇の住戸内及び附属物置内の残置物に関しては、私が引き取り処分することができません。

つきましては、当該動産の所有権を放棄し、愛媛県において処分することに同意します。

なお、処分に関して、一切異議を申し述べることはありません。

※法定相続人（または死因贈与契約による受贈者）の代表者として提出する場合、他の相続人等が同意している旨が分かる書面（様式第 1 号又はそれに類するもの）を添付すること。

第 号
年 月 日

残置物処分等実施報告書

住所
氏名 様

愛媛県〇〇地方局長

県営住宅〇〇団地〇〇号棟〇〇号の入居者であった故〇〇 〇〇の住戸内及び附属物置内の残置物に関して、先に提出のあった「残置物所有権放棄書兼処分同意書」に基づき、以下のとおり処分を実施しましたので報告します。

処分年月日				
記録者・立会者				
残置物種別		残置物名	数量	特記事項
換 価 性	電化製品			
	家具			
一 身 専 属 的 な も の	位牌			
	遺影			
	遺骨			
	通帳			
	各種免状			
	賞状			
	写真等			
そ の 他				

備考：処分状況について写真を添付すること。

第 号
年 月 日

住所
氏名

様

愛媛県土木部道路都市局建築住宅課長

残置物引取り最終催告書兼条件付明渡請求書送付に係る予告について

あなたは、県営住宅〇〇団地〇〇号棟〇〇号の入居者であった故〇〇 〇〇
の住戸内及び附属物置内の残置物に関して、再三にわたる引取り等依頼に対し
て誠実に応じていただいておりますが、「残置物所有権放棄書兼処分同意書」の提
出に対しても応じていただいております。

このため、県では、速やかに残置物の引取りまたは「残置物所有権放棄書兼処
分同意書」の提出がなされない限り、あなたに対し、「県営住宅残置物引取り最
終催告書兼条件付明渡請求書」を送付する予定です。この催告を受けても対応が
なされない場合は、あなたに対し、県営住宅の明渡し等を求める訴訟を提起する
手続を執ることとします。

については、今後の対応について下記連絡先まで速やかに申し出てください。

記

1 対応を要する残置物

別添「残置物目録」のとおり

2 対応期限

本書送付日から 10 日以内に下記にご連絡願います。

3 過去 3 年間の明渡訴訟の実績

提訴 件

○連絡先

・本通知書及び訴訟関係担当

松山市一番町四丁目 4－2 愛媛県土木部道路都市局建築住宅課

担当：公営住宅係 〇〇・〇〇 TEL 089-912-2759（直通）

・退去手続き関係担当

〇〇〇〇〇〇〇〇 愛媛県〇〇地方局建設部建築指導課

担当：〇〇・〇〇 TEL ***-***-***（内線***）

様式第 8 号（第 14 条第 2 項関係）

第 号
年 月 日

住所
氏名

様

愛媛県知事 ○○ ○○

県営住宅残置物引取り最終催告書兼条件付明渡請求書

あなたは、県営住宅○○団地○○号棟○○号の入居者であった故○○ ○○
の住戸内及び附属物置内の残置物に関して、再三の催告にもかかわらず、引き取
り等依頼に対して誠実に応じていただいております、「残置物所有権放棄書兼処分
同意書」の提出に対しても応じていただいております。

ついては、 年 月 日までに残置物の引き取りまたは「残置物所有権放
棄書兼処分同意書」の提出を行うよう最終催告します。

この催告に応じない場合には、改めて通知することなく、あなたに対し、県営
住宅の明渡しを求める訴訟を提起する手続を執ることとします。

様式第 9 号（第17条第 1 項関係）

年 月 日

敷金および過誤納家賃の還付に係る申立書

愛媛県〇〇地方局長 様

住所

氏名

入居者との関係

連絡先

（法定相続人または死因贈与契約による受贈者の代表者）

県営住宅〇〇団地〇〇号棟〇〇号の入居者であった故〇〇 〇〇の敷金および過誤納家賃に関して、私が 年 月 日付で提出した「法定相続人または受贈者を代表する誓約書」のとおり、私が同人の法定相続人または死因贈与契約による受贈者を代表して受け取ることとし、その一切の責任を負うことを申し立てます。

様式第10号（第7条第2項関係）

年 月 日

残置物所有権引受書及び残置物撤去に係る誓約書

愛媛県〇〇地方局長 様

住所

氏名

入居者との関係

連絡先

県営住宅〇〇団地〇〇号棟〇〇号の入居者であった故〇〇 〇〇の住戸内及び附属物置内の残置物の所有権を引受けるとともに、撤去を行うことを誓約します。

愛媛県県営住宅迷惑行為対応要領

(趣旨)

第1条 この要領は、愛媛県県営住宅管理条例（昭和35年愛媛県条例第15号。以下「条例」という。）第17条第3項に定める周辺の環境を乱し、又は他人に迷惑を及ぼす行為（以下「迷惑行為」という。）への対応に関し必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この要領において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 管理者 県営住宅を管理する地方機関（指定管理者を含む。）をいう。なお、地方機関と指定管理者の役割分担については、別紙1「標準分担(例)」をもとに双方の実情を踏まえ、各地方機関が別途定めるものとする。
- (2) 迷惑行為 次条に規定する行為をいう。
- (3) 原因者 迷惑行為をした者をいう。
- (4) 関係者 原因者を除く、次の各号に掲げる者をいう。
 - ア 管理者に対し迷惑行為の通報をした者
 - イ 当該迷惑行為の被害者
 - ウ 原因者の近隣住民
 - エ 当該県営住宅の管理人又は自治会役員

(迷惑行為)

第3条 迷惑行為とは、県営住宅の入居者又はその同居者（条例の規定による所定の承認を得ずに県営住宅に居住している者を含む。以下同じ。）が行う、次に掲げる行為をいう。

- (1) 次に掲げる行為のうち、県営住宅の他の入居者や周辺の住民の日常生活に支障を生じさせるもの
 - ア 連続的又は断続的に騒音、振動、悪臭等を発生させること。（県営住宅では禁止されている動物の飼育（当該住宅周辺に食物等を意図的に放置し動物を呼び寄せることを含む）を原因とするものを含む。）
 - イ 県営住宅の敷地内に生ゴミその他生活衛生上の支障を生じさせるおそれのある物件を放置すること。
 - ウ 正当な権原なしに、県営住宅の敷地を占有すること。
- (2) 粗暴な言動や威圧的な行動、風評の流布など、関係者に多大な精神的苦痛やストレスを与える行為を繰り返すこと。
- (3) 火災、漏水など、周囲の人に物的損害や精神的苦痛を与える事故を繰り返し発生させること。
- (4) 放火や窃盗等の犯罪行為を行うこと。

(事実調査)

第4条 管理者は、関係者から迷惑行為の通報等があったときは、原因者に対し、事情聴取及び現地の状況確認（以下「事実確認」という。）を行うものとし、必要に応じ関係者に対し、事実確認を依頼するものとする。（「例文1」参考）

2 事実確認に際しては、可能な限り写真、音声又は映像等により、以後の事務処理に必要な証拠になり得る資料の収集に努めるものとする。なお、個人情報を収集する場合にあっては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）に定めるところにより適切に取り扱うものとする。

3 管理者は、事実確認の結果、原因者が認知症の高齢者等であることが判明した場合、又は精神障害者その他自立生活が困難な者であると判明した場合は、必要に応じ、原因者の親族や福祉関係機関等に連絡するものとする。

(是正指導等)

第5条 管理者は、事実確認の結果、迷惑行為があったと認められるときは、原因者に対し、「県営住宅における迷惑行為に対する是正指導について（通知）（様式第2号）」により、当該迷惑行為を直ちに停止するよう指導するものとし、併せて、「誓約書（様式第1号）」の提出を求めるものとする。

2 前項の規定による指導等を行う際、原因者が入居者（名義人）の同居者であるときは、当該入居者（名義人）に対し、「県営住宅における迷惑行為に対する是正指導について（通知）（様式第3号）」により指導等を依頼するものとする。

(是正勧告)

第6条 管理者は、原因者が前条第1項の規定による指導等に従わないときは、当該原因者に対し、配達記録郵便による「県営住宅における迷惑行為に対する是正勧告について（通知）（様式第4号）」により迷惑行為の是正等を勧告するものとする。

2 前項の規定による是正勧告を行う際、原因者が入居者（名義人）の同居者であるときは、原因者のみならず、当該入居者（名義人）に対し、配達記録郵便による「県営住宅における迷惑行為に対する是正勧告について（通知）（様式第5号）」により勧告の内容を通知し、改めて指導等を依頼するものとする。

3 前2項による是正勧告をした場合は、必要に応じ、入居者の連帯保証人に対しても、「県営住宅における迷惑行為に対する是正勧告について（通知）（様式第6号）」により勧告の内容を通知し、改めて指導等を依頼するものとする。

(明渡しの請求)

第7条 管理者は、原因者が前条の規定による是正勧告に従わないとき（是正勧告に係る事項のうち、迷惑行為は停止しているものの誓約書を提出しない等、軽微なもののみを履行しない場合を除く。）は、県建築住宅課公営住宅係（以下「公営係」という。）に対し、これまでの指導等の実績を提供するものとする。

2 公営係は、前項の提供を受けた場合は、原因者の明渡しを求めることについて、

顧問弁護士等の意見を聴取するものとする。

- 3 公営係は、前項の規定により聴取した意見を踏まえ、条例第23条の規定に基づく明渡しを求めることが適当であると認めるときは、原因者（原因者が入居者（名義人）の同居者である場合には、その入居者）に対し、内容証明郵便による「県営住宅明渡し請求書（様式第7号）」により県営住宅の明渡しを請求するものとする。（なお、当該入居者の連帯保証人に対しては、「県営住宅明渡し請求書の送付について（通知）（様式第8号）」により、その旨、通知することとする。）
- 4 公営係は、前項による明渡しの請求が困難であると認めるときは、第2項の規定により徴取した結果を参考に、管理者と共に原因者に対する対応方針を検討するものとする。
- 5 公営係は、明渡しの請求の後に、原因者が是正勧告に従うと申し出たときは、その状況が確実に履行されたことを確認した上で、その請求を取り下げることがある。

（訴訟の提起）

第8条 前条の規定により明渡しを請求したにもかかわらず、原因者が是正勧告に従わず、かつ、県営住宅を明け渡さないときは、原因者（原因者が入居者（名義人）の同居者である場合には、その入居者）に対し県営住宅の明渡しに係る訴訟を提訴するものとする。

（緊急時の措置）

- 第9条 管理者は、原因者による迷惑行為が関係者の精神、身体、財産に対して重大な損害を与え、又は与えることが明白であり、当該迷惑行為を停止させるため、原因者を県営住宅から直ちに退去させる必要があると認められるときは、公営係に速やかに情報を提供するものとする。
- 2 公営係は、前項の情報提供を受けた場合においては、第7条第2項及び第3項の規定を準用する。
 - 3 公営係は、前項の通知の後に、原因者が迷惑行為を停止し、原状回復その他の措置を執ることを申し出たときは、原因者が、迷惑行為を完全に停止し、原状回復その他の措置をとったことを確認した上で、同項の通知を撤回することができる。
 - 4 公営係は第2項の通知の後においても原因者が迷惑行為を停止せず、かつ、県営住宅を明け渡さないときは、原因者（原因者が入居者（名義人）の同居者である場合には、その入居者）に対し県営住宅の明渡しに係る訴訟を提訴するものとする。

（強制執行）

第10条 第8条及び第9条第4項の規定による訴訟提起を行った者のうち、訴訟上の和解等を得ることなく、裁判所により明渡し請求容認判決がなされ、判決が確定したときは、県営住宅明渡しの強制執行の手続きを執ることがある。

附 則

この要領は、令和7年8月29日から施行する。

(様式第 1 号)

令和 年 月 日

地方局長 様

住所
団地 棟 号
氏名

誓 約 書

私は、下記の行為を行いました。この行為は愛媛県県営住宅管理条例（以下、「条例」という。）第17条第3項の規定に抵触する迷惑行為であることを認めます。

今後は、以下の行為を含め共同生活の維持を阻害する行為は一切いたしません。
また、条例や入居時に提出した請書、県営住宅のしおり等に記載された事項を遵守することを誓約します。

【原因者が名義人の場合】今後、本誓約事項を遵守せず、今回と同様の事態等が発生した場合は、当該県営住宅を明け渡します。

【原因者が同居者の場合】今後、本誓約事項を遵守せず、今回と同様の事態等が発生した場合は、県営住宅を退去します。

記

（迷惑行為を行った日時と具体的な行為の内容を記載する。）

(様式第2号)

第 号
令和 年 月 日

〇〇団地〇棟〇号
様

地方局長

県営住宅における迷惑行為に対する是正指導について（通知）

あなたは、下記の行為を行われました。

この行為は愛媛県県営住宅管理条例（以下、「条例」という。）第17条第3項に規定する「周辺の生活環境を乱し、または他人に迷惑を及ぼす行為」（以下、「迷惑行為」という。）に該当し、共同生活の維持を著しく困難にしています。

愛媛県としては、県営住宅の管理上あなたのこのような迷惑行為をこれ以上放置することはできませんので、直ちに当該迷惑行為を止めるとともに、今後行わないよう指導します。

ついては、別紙による誓約書を 年 月 日 までに提出してください。

なお、再度当該迷惑行為が行われた場合には、条例第23条の規定に基づき、県営住宅の明渡しを請求することとなる可能性があります。

記

（迷惑行為を行った日時と具体的な行為の内容を記載する。）

(様式第3号)

第 号
令和 年 月 日

〇〇団地〇棟〇号
様

地方局長

県営住宅における迷惑行為に対する是正指導について（通知）

あなたが入居している県営住宅の同居者の【氏名】氏は下記の行為を行われました。

この行為は愛媛県県営住宅管理条例（以下、「条例」という。）第17条第3項に規定する「周辺の生活環境を乱し、または他人に迷惑を及ぼす行為」（以下、「迷惑行為」という。）に該当し、共同生活の維持を著しく困難にしています。

愛媛県としては、県営住宅の管理上【迷惑行為原因者】氏のこのような迷惑行為をこれ以上放置することはできませんので、別添写しのとおり【迷惑行為原因者】氏に対し、 年 月 日付けで直ちに当該迷惑行為を止めるとともに、今後行わないよう指導し、 年 月 日までに誓約書を提出するよう求めています。

ついては、名義人であるあなたからも、当該迷惑行為を止め、誓約書を提出するよう指導してください。

なお、再度当該迷惑行為が行われた場合には、条例第23条の規定に基づき、あなたに対し県営住宅の明渡しを請求することとなる可能性があります。

記

（迷惑行為を行った日時と具体的な行為の内容を記載する。）

※施行の際には迷惑行為原因者に通知した是正指導書の写しを添付すること。

(様式第4号)

第 号
令和 年 月 日

〇〇団地〇棟〇号
様

地方局長

県営住宅における迷惑行為に対する是正勧告について（通知）

あなたは、「県営住宅における迷惑行為に対する是正指導について」（ 年 月 日）付第 号 通知）により県営住宅における迷惑行為については是正するよう指導したにもかかわらず、再度下記の迷惑行為を行われましたので、直ちに当該迷惑行為を止めるよう勧告します。

ついては、誓約書を 年 月 日 までに提出してください。

なお、再度当該迷惑行為が行われた場合には、条例第23条の規定に基づき、県営住宅の明渡しを求める法的措置をとる可能性があります。

記

（迷惑行為を行った日時と具体的な行為の内容を記載する。）

※配達記録郵便で送付のこと。

(様式第5号)

第 号
令和 年 月 日

〇〇団地〇棟〇号
様

地方局長

県営住宅における迷惑行為に対する是正勧告について（通知）

あなたが入居している県営住宅の同居者の【氏名】氏に対し、「県営住宅における迷惑行為に対する是正指導について」（ 年 月 日付 第 号 通知）により、県営住宅における迷惑行為について是正するよう指導したにもかかわらず、同氏は再度下記の迷惑行為を行われましたので、別添写しのとおり、【迷惑行為原因者】氏に対し、当該迷惑行為を止めるよう勧告し、 年 月 日までに誓約書の提出を求めています。

ついては、名義人であるあなたからも、当該迷惑行為を止め、誓約書を提出するよう改めて指導してください。

なお、再度当該迷惑行為が行われた場合には、条例第23条の規定に基づき、あなたに対し当該県営住宅の明渡しを求める法的措置をとる可能性があります。

記

（迷惑行為を行った日時と具体的な行為の内容を記載する。）

※施行の際には迷惑行為原因者に通知した是正勧告書の写しを添付すること。

※配達記録郵便で送付のこと。

(様式第6号)

第 号
令和 年 月 日

〇〇団地〇棟〇号

様

地方局長

県営住宅における迷惑行為に対する是正勧告について（通知）

あなたが連帯保証人となっている【団地名、棟名、室号、入居者氏名】氏（※迷惑行為原因者が同居者の場合は「の同居者である【同居者氏名】氏」）に対し、「県営住宅における迷惑行為に対する是正指導について」（ 年 月 日付 第 号 通知）により、県営住宅における迷惑行為については是正するよう指導したにもかかわらず、同氏は再度下記の迷惑行為を行われましたので、別添写しのとおり、【迷惑行為原因者】氏に対し、当該迷惑行為を止めるよう勧告し、 年 月 日までに誓約書の提出を求めています。

ついては、連帯保証人であるあなたからも、当該迷惑行為を止め、誓約書を提出するよう改めて指導してください。

なお、再度当該迷惑行為が行われた場合には、条例第23条の規定に基づき、【入居者氏名】に対し当該県営住宅の明渡しを求める法的措置をとる可能性があります。

記

（迷惑行為を行った日時と具体的な行為の内容を記載する。）

※施行の際には迷惑行為原因者に通知した是正勧告書の写しを添付すること。

(様式第7号)

第 号
令和 年 月 日

〇〇団地〇棟〇号
様

愛媛県知事

県営住宅明渡請求書

あなた（迷惑行為原因者が同居者の場合には「あなたの同居者である 氏は」とする。）は、下記の行為を行い、「県営住宅における迷惑行為に対する是正勧告について」（ 年 月 日付第 号 通知）等で当該迷惑行為を行わないよう勧告されていたにもかかわらず、以後も愛媛県県営住宅管理条例（昭和35年愛媛県条例第15号。以下、「条例」という。）第17条第3項に規定されている迷惑行為に該当する行為を繰り返されました。

このため、 年 月 日【※通知の施行日から1か月程度後】（以下、「使用許可取消し日」という。）付であなたに対する県営住宅の使用許可を取り消しますので、同日限りで退去してください。

退去されない場合には、あなたに対し、県営住宅の明渡し並びに使用許可取消し日までの滞納家賃の全額及び同日の翌日から明渡しの日までの損害賠償金の支払いを求める訴訟を提起する手続きを執ることとします。

記

（迷惑行為を行った日時と具体的な行為の内容を記載する。）

※配達証明付き内容証明郵便で送付のこと。

(様式第8号)

第 号
令和 年 月 日

〇〇団地〇棟〇号

様

愛媛県知事

県営住宅明渡請求書の送付について（通知）

あなたが連帯保証人となっている【団地名、棟名、室号、入居者氏名】氏（※迷惑行為原因者が同居者の場合は「の同居者である【同居者氏名】氏」）は、居住する県営住宅内において下記の行為を行い、「県営住宅における迷惑行為に対する是正勧告について」（ 年 月 日付第 号 通知）等で当該行為を行わないよう勧告されたにもかかわらず、以後もこれを繰り返されました。このことは、愛媛県県営住宅管理条例（昭和35年愛媛県条例第15号。以下、「条例」という。）第17条第3項に規定されている迷惑行為に該当します。

このため、 年 月 日【※通知の施行日から1か月程度後】（以下、「使用許可取消し日」という。）付で県営住宅の使用許可を取り消し、条例第23条の規定に基づき、同日までに当該県営住宅を明け渡すよう【入居者氏名】氏に請求しました。

ついては、あなたからも、同氏に対し、当該県営住宅の明渡しを履行されるよう指導してください。

なお、退去されない場合には、【入居者氏名】氏に対し、県営住宅の明渡し並びに入居許可取消し日までの滞納家賃の全額及び同日の翌日から明渡しの日までの損害賠償金の支払いを求める訴訟を提起する手続きを執ることとしますので、お知らせします。

記

（迷惑行為を行った日時と具体的な行為の内容を記載する。）

(例文 1)

第 号
令和 年 月 日

様

地方局長

県営住宅 団地で発生した行為に関する調査について（依頼）

このたび、県営住宅 団地で発生した下記行為について、その内容及び被害状況等に関する調査に御協力いただきますようお願いいたします。

これは、愛媛県県営住宅管理条例第 17 条第 3 項に規定する「周辺の生活環境を乱し、又は他人に迷惑を及ぼす行為」（以下、「迷惑行為」という。）の有無について確認するために行うものです。

なお、本調査の結果、当該行為が迷惑行為であると確認された場合は、行為者に対して是正を指導し、改善等がなされない場合には県営住宅の明渡し請求も含めた法的措置を実施する可能性があります。その場合には、今回の調査結果についても、証拠として使用させていただくことがありますので、御了承ください。

記

（県営住宅 団地で発生した行為の内容を具体的に記入）

県営住宅において火災が発生した場合の対応指針

令和7年2月20日策定

この指針は、県営住宅において火災が発生した場合、「県営住宅の管理者」として対応すべき基本的な事項を示すものである。

1 はじめに

県営住宅における火災の発生情報については、所轄の消防署から地方機関に対し通報がある場合もあるが、新聞やテレビ等の報道機関の報道により確知する場合が多く、現地確認しようとした際には、消防隊（救急隊を含む。）が現地で消火活動等を実施している最中であつたり、又は既に消火活動等が完了していたりして、迅速かつ正確な情報収集が困難な場合もある。ただし、県営住宅の管理者としては、まずは人命の確保を最優先に対応しなければならず、現場が混乱した状況にあつたとしても、火災元となった住戸の入居者はもとより、近隣の住戸の入居者等の安否も確認のうえ、可能な限り被害状況等を把握し、今後必要となる支援等について速やかに検討する必要がある。

この指針は、火災発生後に必要となる初動対応を中心に、実務担当者の行動マニュアルとして参考にすべき事項を示すものである。（今後、本指針を基に対応した実績や知見の集積等を踏まえ、適宜、見直す場合がある。）

2 火災が発生した場合の対応指針

次の手順により、火災状況等を把握のうえ、関係機関（消防又は警察等をいう。以下同じ。）とも連携しながら対応する。（P7 に示すフロー図も参照のこと。）

(1) 事前準備

現地に赴く前に、次のものを準備する。（複数人で対応可能な場合は、事前準備者と現地確認者とを分けて対応しても差し支えない。）

「入居者台帳」	
県営住宅管理システムで確認する。	
・入居者（同居者を含む。）の情報	・連帯保証人又は緊急連絡先の情報
「団地配置図及び平面図」	
県営住宅関係法令・通知等一覧で確認する。	
・被災住戸の位置や、間取り等の情報	

(2) 現地確認

現地にて、次の状況を把握する。（必要に応じ、関係機関への聞き取りを行うこと。）
また、適宜、LoGo チャットのほか、別途支給している公用 iPad を活用すること。

・火災発生の原因	・人的被害の状況	・県営住宅の被災状況
・隣接する住戸等の被災状況	・マスコミの報道状況	・その他必要な事項

（注）可能な限り、時系列でまとめること。

なお、写真撮影を行う場合は必要最低限の範囲とし、住戸内についてはプライバシーの保護に十分配慮のうえ、撮影した画像については原則として庁内の利用に限ることとする。

(3) 庁内情報共有

上記(1)及び(2)で収集した情報をもとに、各地方機関で情報処理を行う。(建設部内でとどめるか、幹部に伺うかは、各地方機関内での指示に従うこと。)

なお、情報については可能な限り迅速に行うことを旨とし、火災を確知した当日(又は翌営業日)には、第一報を執り行うのが望ましい。

各地方機関での情報処理が完了したら、建築住宅課公営住宅係宛て、回覧板でその内容を提供すること。(その後、公営住宅係が土木部内の情報処理(報告)を行う。)

(4) 必要な支援の検討

火災の程度により、引き続き県営住宅に寝泊りすることが困難な場合があることから、当事者のニーズを踏まえながら、当面の居住先として、同一団地内を最優先に「空き住戸」の提供を検討するものとする。この空き住戸の提供については、地方自治法第238条の4第7項に基づく公営住宅の一時使用(いわゆる「目的外使用」)として実施するものである。(なお、緊急避難的に実施されるものであり、国への報告は不要である。(四国地整確認済))

住戸提供の支援の対象者については火災発生元の入居者だけでなく、延焼により被災した近隣の住戸の入居者のほか、消火活動による放水により住戸内が水損し継続して入居することが困難となった入居者も含まれるので留意のこと。

なお、災害にあったものとして公営住宅法第22条に基づく特定入居も可能ではあるが、特に多数の入居希望者がいるにもかかわらず、ほとんど空きの生じない団地においては、公募により入居しようとする方の入居を著しく阻害するおそれがあり、また、第三者的な目線でいうと、火災を発生したことにより他の(キレイな)住宅に入居することに対する否定的な意見も想定されることから、積極的な活用は控えられたい。

《参考：目的外使用(一時使用)と特定入居について》

	目的外使用(一時使用)	特定入居
入居要件	問わない(※1)	法23条外(収入・同居親族等)
請書	不要(許可申請書の提出)(※2)	要
敷金	不要	要
連帯保証人	不要	要
入居制限	原則として6か月以内(更新可)	なし(高額所得者や長期滞納者を除く。)
家賃	不要	要(応能応益家賃)
共益費	自治会の意向による	要
駐車場資料	自治会の意向による	要
原状回復	可能な範囲(故意・過失の損害を除く。)	要

(※1) 暴力団照会は必須。入居手続きと同時並行で進めても差し支えないが、許可後、暴力団であることが判明した場合は、許可を取り消す。

(※2) 令和3年8月27日付け「火災により住宅を失った者に対する県営住宅の一時使用について」建築住宅課長通知で示す「様式1」を準用する。

(5) 失火者の対応について（初動対応完了後）

県営住宅において火災が発生した場合における失火者の対応については、次のとおりとする。（P8 に示すフロー図も参照のこと。）

なお、自然災害（落雷等）により火災が発生したもの等、失火者がいない場合にあっては、この限りでない。（P12【参考 2】参照）

- ① 県は、失火者に対し、愛媛県県営住宅管理条例（以下「条例」という。）第 17 条第 2 項の規定（※3）に基づき、原状回復等（※4）を求めるものとする。

なお、失火者が負担すべき額は、原状回復に要する費用（総額）と、（公社）全国公営住宅火災共済機構の災害共済給付金及び復興建築助成金（以下「給付金等」という。）との差額を限度とする。（ただし、失火者が著しく収入が少ない者であって、かつ、特に居住の安定を図る必要があると認められる者（※5）である場合にあっては、負担すべき額を減免することができる。）

（※3）「自己の責めに帰すべき事由」とは、一定程度の注意を欠いたために生じる過失等によるものであり、「重大な過失」がない場合であっても、当該帰責事由に該当する（原状回復を求める）ものとする。

「重大な過失」とは、わずかの注意さえあれば、容易に有害な結果を予見し回避することができたのに、漫然とこれを見過ごしたような、ほとんど故意に近い著しい注意欠如の状態を指す。（大正元年（オ）127 号。大正 2 年 12 月 20 日大審院判決）

なお、参考として次頁に過去の判例を示すが、特に、両欄最下欄の「毛布（又は布団）がずり落ちて引火した事件」については、文面を読む限りほぼ同様の事態と考えられるものの、最終的な判断が割れており、重大な過失であるか否かを一律的に判断することは困難と考える。

（※4）損害賠償請求も含まれるが、その債権の取扱いや請求方法等に関する事務が煩雑になることから、本指針では原状回復を基本とする。

（※5）公営住宅法施行令第 2 条第 2 項に掲げる収入の区分が最も低い者（ランク 1）であって、かつ、愛媛県県営住宅管理条例施行規則第 1 条の 2 第 1 項第 2 号～第 8 号に掲げる者（所定の身体・精神・知的障害者や、生活保護受給者等）であり、この差額の全額を負担させることが、社会通念上困難であると認められる者をいう。

原状回復等に係る具体的な手続きについては、次のとおりとする。

〔手順 1〕 県が、復旧費用（総額）を見積もる。

〔手順 2〕 県が、見積書をもとに給付金等の額を試算する。

〔手順 3〕 県が、その試算結果をもとに、「原状回復に要する費用（総額）」と「給付金等」との差額を算出し、応分の負担を求めるべき修繕範囲を確定する。（なお、差額分をもって修繕範囲を確定する（分割する）ことを基本とするが、金額のみをもって分割しようとした場合、施工上支障が生じるおそれがある場合にあっては、差額の範囲内において適当な箇所で分割することができる。）

〔手順 4〕 県は失火者に対し、修繕範囲及びその仕様等を指示し、修繕させる。（この修繕については、失火者の責により手配するものとする。）

[手順5] 失火者が実施すべき修繕を完了した場合、県はその内容を確認する。

[手順6] 県は確認の結果、適正と認めた場合、残りの修繕を実施する。

[手順7] すべての修繕の完了後、失火者を再入居させる。

《重大な過失（過去の判例）》

該 当（重大な過失）	非該当
○ 石油ストーブの火をつけたまま、かつ、カートリッジタンクのふたの開まり具合を確認しないまま、石油ストーブに給油したことでこぼれた石油に石油ストーブの火が引火して火災が発生した事例（東京高裁平成 15 年 8 月 27 日判決） ○ 点火中の石油ストーブから 75cm 離れた場所に蓋がしていないガソリンの入ったビン置き、ビンが倒れて火災となった事例（東京地裁平成 4 年 2 月 17 日判決） ○ 寝たばこの火災の危険性を十分認識しながらほとんど頓着せず、何ら対応策を講じないまま漫然と喫煙を続けて火災となった事例（東京地裁平成 2 年 10 月 29 日判決） ○ 周囲に建物が建ち、多量のかんな屑が集積放置されている裏庭において、火災注意報等が発令されているような状況下で焚火をしたところ、火の粉がかんな屑に着火して火災になった事例（京都地裁昭和 58 年 1 月 28 日判決） ○ 主婦が台所のガスコンロにてんぷら油の入った鍋をかけ、中火程度にして、台所を離れたため、過熱されたてんぷら油に引火し、火災が発生した事例（東京地裁昭和 57 年 3 月 29 日判決） ○ 電気コンロを点火したまま就寝したところ、ベッドからずり落ちた毛布が電気コンロにたれさがり、毛布に引火し火災になった事例（札幌地裁昭和 53 年 8 月 22 日判決）	○ 自宅の庭で燃やしたゴミの火が枯れた芝生に燃え移り、近隣の建物を延焼させた事案で、芝生への延焼は通常人として相当の注意を払いつつ、消火作業に努め、相当な時間現場にとどまって消火を確認したものの、約 1 時間以上を経過したのちに再燃した事例（さいたま地裁平成 16 年 12 月 20 日判決） ○ 電気器具の器具付きコードのプラグと室内の壁面に設置された電気配線のコンセントの接続部分（コネクター）にほこりや湿気がたまることによって生ずるトラッキング現象が出火原因とみられる火災につき、建物の使用者の重過失が否定された事例（東京高裁平成 11 年 4 月 14 日判決） ○ 仏壇の蝋燭が倒れて失火した場合に蝋燭の点火者及びその家族に重過失がなかったとされた事例（東京地裁平成 7 年 5 月 17 日判決） ○ 暖炉の火およびガスストーブの火をつけたままにして外出し、建物が全焼した事案に対し、暖炉の薪がほとんど燃え尽きていたこと、火元近くに引火しやすいものが置いてあったとも認められないことから、不注意とはいえず特に危険が大きいとまではいえず重大な過失と認めることはできないとした事例（東京高裁平成 4 年 12 月 25 日判決） ○ ベッドから 36 センチ離れたところにあるガスストーブに点火して、ベッドで寝そべって週刊誌を読んでいるうちに、そのまま寝入ってしまったところ、ベッドから落ちた布団にガスストーブの火が燃え移って家屋を全焼させた事例（新潟地裁昭和 53 年 5 月 22 日判決）

- ② 失火者が前号に規定する原状回復等を行わない場合は、原則として当該住戸の明渡しを求めるものとし、この場合にあっては県が原状回復するものとする。（なお、失火者が当該住戸を明け渡した後、新たな居住地に（他の）県営住宅の住戸を選択しようとする場合にあっては、原則として公募によることとする。）

（参考）一般的には、失火者自身も家財等を焼失する等の被害を受けており、火災による被災を機に、主たる居住地を変えようとする場合は、精神的・金銭的負担を考慮して、損害賠償責任を課さないようにするとの考え方によるもの。ただし、法令や条例等に基づく明渡請求ではなく、失火者の自主退去を促すようなソフトな依頼を念頭にしている。

本指針の通知前における、過去の失火者への対応については、主にこの取扱いとしてきたところである。

- ③ 失火者は、引き続き県営住宅（出火元である住戸のほか、その他の住宅を含む。）に居住しようとする場合にあっては、速やかに県に対し、別添「誓約書」を提出するものとする。

3 個人の任意保険等の加入について（入居時のお知らせ）

火災を起こしたときには、自身が居住している住戸だけでなく、共用部分や他の入居者が居住する住戸にも被害を及ぼすおそれがある。また、発生した煙により、住戸や家財道具が燻される煙害や、消火活動によって放水された大量の水による水損など、多くの方に迷惑をかけることになる。

火災発生に対する賠償責任については、失火責任法（明治 32 年法律第 40 号）により損害賠償を免れる場合があるが、前述のとおり原状回復義務が課せられており、また、火災以外の事故については原因者の過失となる場合があるため、損害賠償に至ることを想定して、入居者が「損害賠償保険」に加入することも選択肢のひとつである。（また、原因者が個人賠償責任保険に加入していないこともあるため、各入居者が任意の火災保険等に参加することも有用である。）

ただし、これらは法的な義務のない「任意保険」であり、また、所定の費用負担が必要（補償内容にもよるが、年間数千円～1 万円程度）であることから、県営住宅においては（民間の賃貸住宅と異なり）低額所得者向けの住宅であることを念頭に加入の条件として課してはならないが、近年、火災や漏水等の事故が頻発していること等を踏まえ、入居時に配布している「入居のしおり」に、火災保険や損害賠償保険に係るお知らせ（リーフレット）を追加し、入居時に検討を依頼することとする。（P9 参照）

なお、例えば火災予防の注意喚起等に併せて、当該リーフレットを団地の掲示板へ掲示する等により、既存入居者向けに周知を図ることも可能である。

附 則

この指針は、令和 7 年 2 月 20 日から施行する。

(別添)

誓 約 書

私、〇〇〇〇は、引き続き県営住宅（〇〇団地〇棟〇〇号）に居住するにあたり、愛媛県県営住宅管理条例（昭和 35 年条例第 15 号）第 17 条各項に規定する「入居者の保管義務」を順守することを誓約します。

なお、万が一これらに違反した場合は、いかなる処分を受けても意義は申し立てません。

令和〇年〇月〇日

〇〇団地〇棟〇号

(氏名) 自署

○愛媛県県営住宅管理条例（昭和 35 年条例第 15 号）

（入居者の保管義務等）

第 17 条 入居者は、一般県営住宅又は共同施設の使用について必要な注意を払い、これらを正常な状態において、維持しなければならない。

2 入居者が自己の責めに帰すべき事由によつて一般県営住宅又は共同施設を滅失し、又は毀(き)損したときは、これを原状に回復し、又は損害を賠償しなければならない。

3 入居者は、周辺の生活環境を乱し、又は他人に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。

4 入居者は、一般県営住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならない。

5～9 （省略）

（住宅の明渡請求）

第 23 条 知事は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、入居者に対して一般県営住宅の明渡しを請求することができる。

(1) 入居者が不正の行為によつて入居したとき。

(2) 入居者が正当な事由によらないで家賃を 3 月以上滞納したとき。

(3) 入居者が正当な事由によらないで引き続き 15 日以上一般県営住宅を使用しないとき。

(4) 入居者が一般県営住宅又は共同施設を故意に毀(き)損したとき。

(5) 入居者又は同居する者が暴力団員であることが判明したとき。

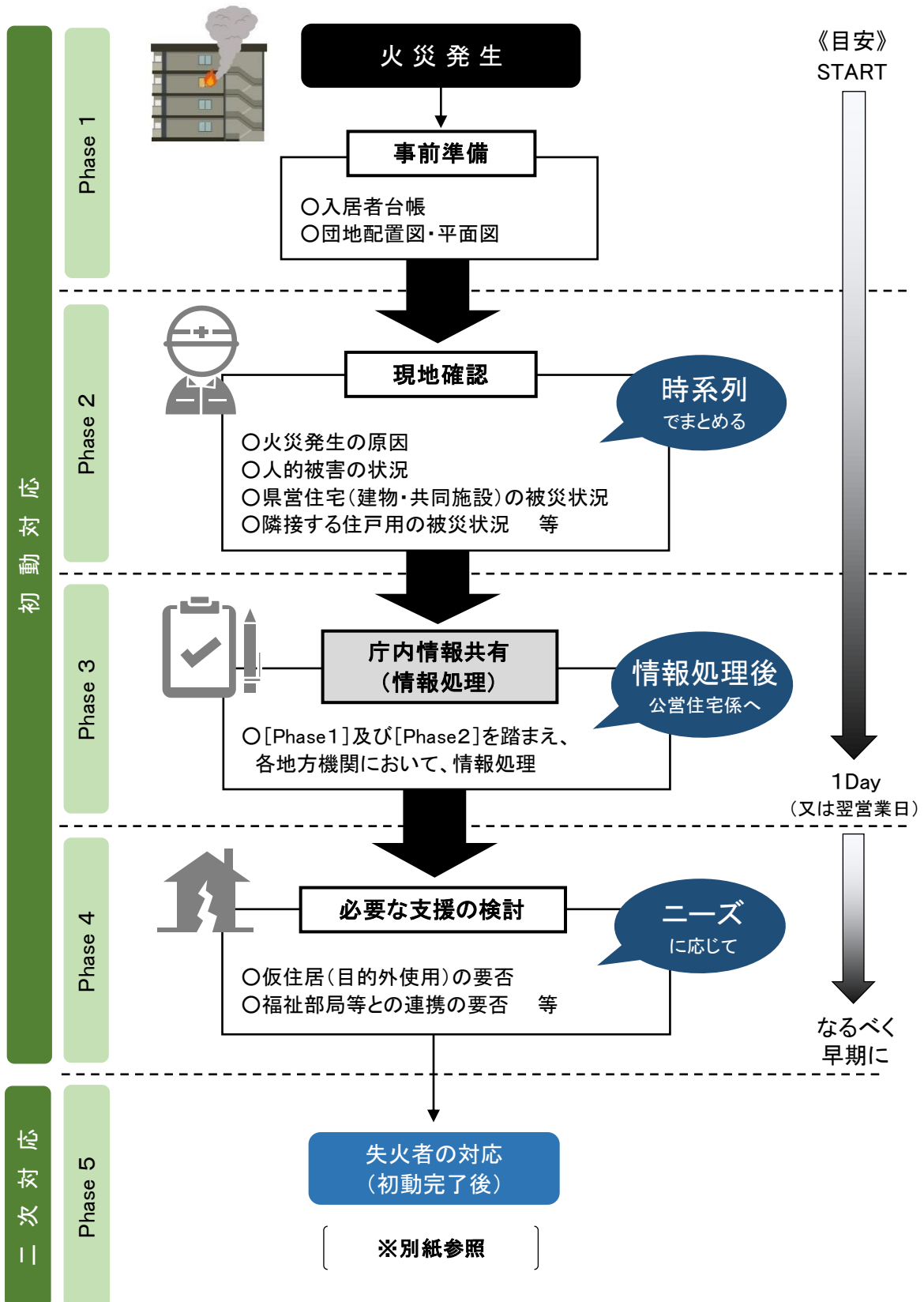
(6) 入居者が第 17 条第 3 項から第 6 項まで及び第 8 項並びに第 23 条の 18 第 1 項の規定に違反したとき。

(7) 一般県営住宅の借上げの期間が満了するとき。

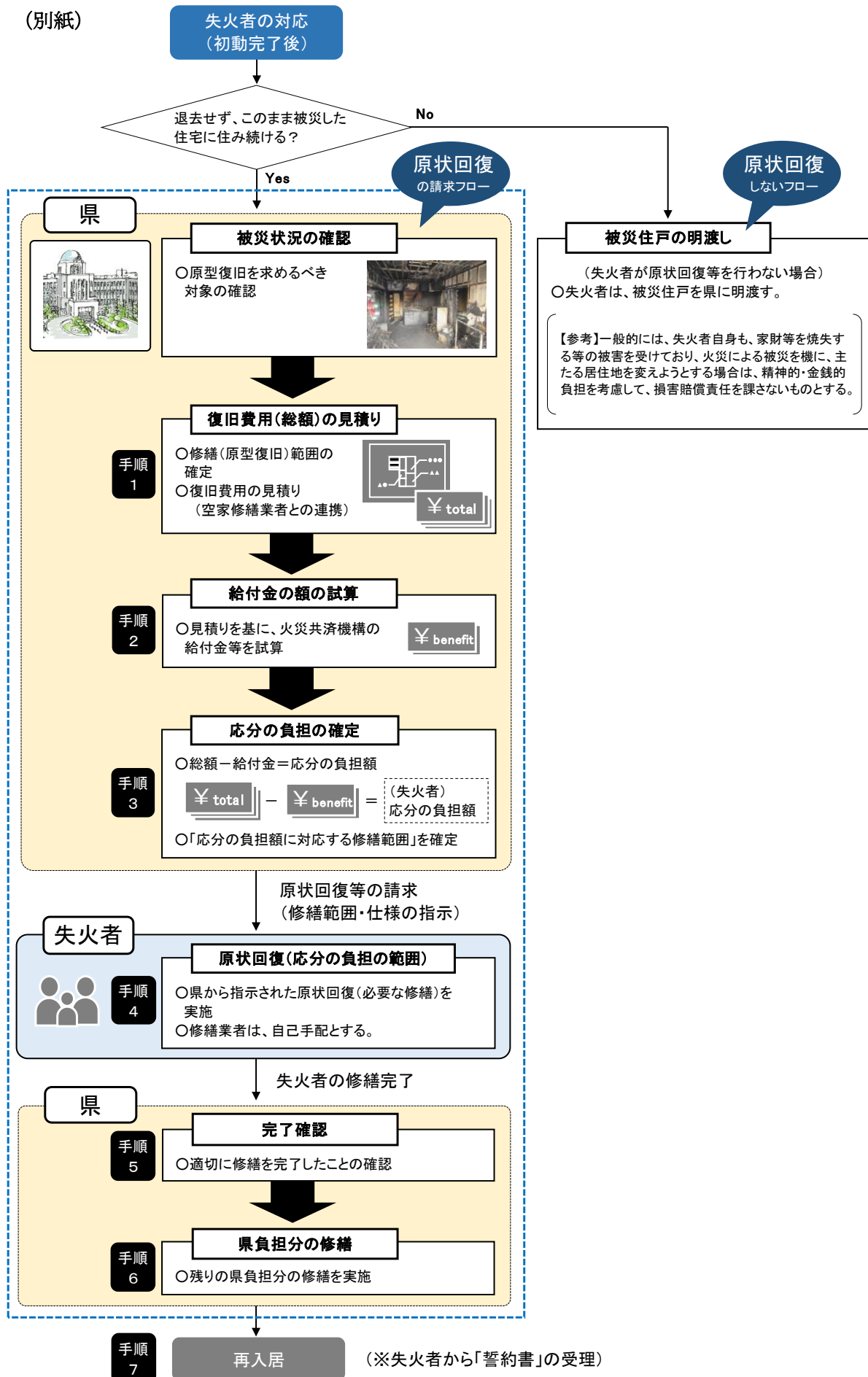
2 前項の規定によつて一般県営住宅の明渡請求を受けた者は、速やかに当該一般県営住宅を明け渡さなければならない。

3～6 （省略）

火災が発生した場合の対応指針（フロー【概要】）



(別紙)



県営住宅における 損害賠償保険の加入について

ご検討
ください

〇〇地方局・〇〇土木事務所

入居者が、過失により火災や水漏れ等を発生させ、建物に損害を与えた場合、その原因者（入居者）には、原状回復又は損害賠償などの義務が発生します。

いざという時に！



県営住宅では、これらの保険への加入を義務付けるものではありませんが、万が一に備え、次の保険等への加入をご検討ください。

なお、補償内容や保険料については、ご希望される保険会社等に確認ください。

火災保険（家財保険）

入居者ご自身が所有する「家電製品」や「家具」などの損害を補償するもので、火災保険の基本となるものです。

一般的に保証される損害原因は、火災・落雷・爆発・水害・水漏れ等です。補償範囲を広げるほど、保険料は上がります。



借家人賠償責任保険（特約）

入居者が、過失により火災や漏水等を発生させ、建物（入居している住戸等）に損害を与えてしまった場合、原状回復するための費用を補償するものです。

一般的には、火災保険（家財保険）の特約として契約するものです。



個人賠償責任保険（特約）

入居者が、過失により漏水等を発生させ、第三者（下階の住戸等）に損害を与えてしまった場合等に、その損害について補償するものです。

一般的にこの補償は多岐に渡っており、火災保険（家財保険）のほか、自動車保険などの特約として加入することもあるので、既に加済済の保険がある場合は、補償が重複しないようご注意ください。



【参考 1】失火者の責任等について

(1) 失火責任法

火元となった住戸（失火者）については、失火責任法により「重大な過失」がなければ損害賠償請求をすることはできない。法制定時（明治時代）、国内には耐火性能の低い木造住宅が密集しており、ひとたび火災が起こると類焼の危険性が高いこと、また失火者自身も通常、焼失する等の損害を受けており、損害賠償責任を負わせるのは酷であること等から、失火者を保護する目的で制定されたといわれている。

(2) 原状回復義務

条例第 17 条第 2 項の規定により、入居者は自己の責めに帰すべき事由（故意・過失）により、損害（損傷）を与えた場合は、原状に復さなければならない。ガラスを破損した等の軽微なものから、本件のような火災の場合もこの帰責事由に含まれると解する。

なお、この原状回復義務については、連帯保証人についても当然に課せられているものである。（請書参照）

(表)

愛媛県県営住宅使用請書			
年 月 日			
愛媛県知事	様		
	住 所 〒		
使 用 者	ふりがな		
	氏 名		印
	住 所 〒		
	ふりがな		
連帯保証人	氏 名		印
	生年月日	年 月 日	使用者との関係
	電話番号		
	職 業	勤務事業所名	
使用者は、下記県営住宅に入居するに当たり、次に掲げる事項を始めとする公営住宅に関する法令、愛媛県県営住宅管理条例（昭和35年愛媛県条例第15号）及び愛媛県県営住宅管理条例施行規則（昭和35年愛媛県規則第19号）並びにこれらの規定に基づく管理上の指示を遵守します。			
(1) 家賃は、毎月末日までにその月分を納付し、滞納することがないようにすること。			
(2) 裏面記載の県営住宅及び共同施設の修繕に要する費用を負担すること。			
(3) 県営住宅又は共同施設は、その使用について必要な注意を払い、これらを正常な状態において、維持すること。			
(4) 自己の責めに帰すべき事由によつて県営住宅又は共同施設を滅失し、又は毀損したときは、これを原状に回復し、又は損害を賠償すること。			
(5) 周辺の生活環境を乱し、又は他人に迷惑を及ぼす行為は、しないこと。			
<u>連帯保証人は、使用者と連帯して家賃その他の下記県営住宅の使用に係る債務を負担し、万一使用者が当該債務を履行しない場合は、直ちに使用者に代わり履行します。</u>			
記			
県営住宅の所在地	県営住宅の名称等	団地 第 号	
県営住宅の構造	延べ面積	平方メートル	
家賃 1 月	円（入居時）		
連帯保証に係る極度額	円（入居時の家賃18月分）		

注 連帯保証人を要しない場合は、不要の文字を抹消すること。

(裏)

県営住宅及び共同施設の修繕に要する費用			
1 使用者が入居中の県営住宅及び共同施設の修繕費用は、次の表の左欄に掲げる施設及び同表の中欄に掲げる修繕内容の区分に応じ、同表の右欄に○印がある者が負担する。			
施設	修 繕 内 容	負担区分	
		使用者	団地
県 営 住 宅	1 畳表及び畳縁の交換	○	
	2 内壁及び壁紙の軽微な修理、塗替え等	○	
	3 ガラスの取替え並びにふすま、戸ぶすま、障子及び網戸の張替え	○	
	4 建具の軽微な修理	○	
	5 給排水設備に係る消耗品の交換及び軽微な修理（6に該当するものを除く。）	○	
	6 給排水設備に係る消耗品の交換及び軽微な修理（共同水栓及び散水栓に係るものに限る。）		○
	7 電気設備に係る消耗品の交換（8に該当するものを除く。）	○	
	8 電気設備に係る消耗品の交換（共用部分に係るものに限る。）		○
共 同 施 設	9 集会所に係る修繕のうち、1から8までに掲げるもの		○
	10 公園、遊具等の保全、軽微な修復及び整地		○
	11 樹木の消毒及び施肥、小さな樹木の伐採及びせん定並びに草刈り		○
	12 集会所、公園、污水处理施設その他共同施設の清掃、維持管理及び消耗品の交換		○
備考 この表において「団地」とは、団地の入居者全員をいう。			
2 使用者は、県営住宅から退去する際、使用期間にかかわらず、当該県営住宅の畳表の交換、ふすま及び障子の張替え並びに室内及び周辺の清掃を使用者の負担において実施する。			
3 2に規定するもののほか、使用者は、県営住宅から退去する際、当該県営住宅の原状回復に要する費用を負担する。			

(3) 善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）

一般的に、賃借人は、社会通念上要求される程度の注意を払って賃借物を使用する義務が課されており、これを賃借人の善管注意義務という。また、民法第400条の規定により、賃借物を善良な管理者としての注意を払って使用する義務を負っている。

建物の賃借の場合には、建物の賃借人として社会通念上要求される程度の注意を払って賃借物を使用しなければならず、賃借人が不注意等によって損耗・損傷等を生じさせた場合は、賃借人は善管注意義務に違反して損害を発生させたことになる。

例えば、通常の掃除を怠ったことによって、特別の清掃をしなければ除去できないカビ等の汚損を生じさせた場合も、賃借人は善管注意義務に違反して損害を発生させたことになると考えられ、また、飲み物をこぼしたままにする、あるいは結露を放置するなどにより物件にシミ等を生じさせた場合も、賃借人は善管注意義務に違反して損害を発生させたことになると考えられる。

【参考2】県が加入している火災保険等について

(1) 火災保険

火事が起きた場合、建物や家財が燃えるだけでなく、消火活動によって水損や破損等が発生する場合がある。建物の損害についてはもとより、消火活動による損害も火災保険で補償を受けることができる。ただし、この補償とは、県が必要な修繕等を実施した場合の当該費用に対する補償であり、入居者の家財等の損害を補償するものではない。

なお、対象住宅に直接落雷し、火災が発生したり、その衝撃によって損壊、炭化、溶解したことにより生じたりした損害のほかに、直接ではないが近くに落雷し異常電流の作用で電気設備へ波及した損害は、この火災保険の対象となる。(実績としては、砥部団地の落雷によるポンプ・電子機器等の故障や、東予団地のエレベーターの故障等がある。)

(2) 施設賠償責任保険

愛媛県が管理する県営住宅の設置・管理瑕疵に起因する事故に係る国家賠償法（S22 法律第 125 号）第 2 条に規定する損害賠償金が発生した場合、これを補填するための保険に加入している。

具体的には、外壁の一部が落下し、入居者の自動車等に損害を与えた場合や、給水管からの漏水により入居者の家財等に損害を与えた場合がこれにあたる。ただし、いずれの場合も県の「設置・管理瑕疵」に起因するものでなければ対象にならず、単なる経年劣化を起因としたものは対象にならないので注意が必要である。

○失火ノ責任ニ関スル法律（明治 32 年法律第 40 号）（通称「失火責任法」）

民法（明治 29 年 4 月法律第 89 号）第 709 条ノ規定ハ失火ノ場合ニハ之ヲ適用セス但シ失火者ニ重大ナル過失アリタルトキハ此ノ限ニ在ラス

【口語訳】民法第 709 条の規定は、失火の場合には適用しない。
ただし、失火者に重大な過失があったときは、この限りでない。

○民法（明治 29 年法律第 89 条）

（特定物の引渡しの場合の注意義務）

第 400 条 債権の目的が特定物の引渡しであるときは、債務者は、その引渡しをするまで、契約その他の債権の発生原因及び取引上の社会通念に照らして定まる善良な管理者の注意をもって、その物を保存しなければならない。

（不法行為による損害賠償）

第 709 条 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

（入居者の保管義務等）

第 17 条 入居者は、一般県営住宅又は共同施設の使用について必要な注意を払い、これらを正常な状態において、維持しなければならない。

2 入居者が自己の責めに帰すべき事由によつて一般県営住宅又は共同施設を滅失し、又は毀(き)損したときは、これを原状に回復し、又は損害を賠償しなければならない。

3 入居者は、周辺的生活環境を乱し、又は他人に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。

4 入居者は、一般県営住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならない。

5 入居者は、次の各号の一に該当する行為をしてはならない。ただし、知事の承認を得たときはこの限りでない。

（１）一般県営住宅の一部を住宅以外の用途に使用すること。

（２）一般県営住宅を模様替えし、又は増築すること。

6～9 （省略）

（住宅の明渡請求）

第 23 条 知事は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、入居者に対して一般県営住宅の明渡しを請求することができる。

（１）入居者が不正の行為によつて入居したとき。

（２）入居者が正当な事由によらないで家賃を 3 月以上滞納したとき。

（３）入居者が正当な事由によらないで引き続き 15 日以上一般県営住宅を使用しないとき。

（４）入居者が一般県営住宅又は共同施設を故意に毀(き)損したとき。

（５）入居者又は同居する者が暴力団員であることが判明したとき。

（６）入居者が第 17 条第 3 項から第 6 項まで及び第 8 項並びに第 23 条の 18 第 1 項の規定に違反したとき。

（７）一般県営住宅の借上げの期間が満了するとき。

2 前項の規定によつて一般県営住宅の明渡請求を受けた者は、速やかに当該一般県営住宅を明け渡さなければならない。

3 知事は、第 1 項第 1 号の規定に該当することにより同項の請求を行つたときは、当該請求を受けた者に対して、入居した日から当該請求の日までの期間については近傍同種の住宅の家賃の額とそれまでに支払を受けた家賃の額との差額に法定利率による支払期後の利息を付した額の金銭を、当該請求の日の翌日から当該一般県営住宅の明渡しを行う日までの期間については毎月近傍同種の住宅の家賃の額の 2 倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる。

4 知事は、第 1 項第 2 号から第 6 号までの規定に該当することにより同項の請求を行つたときは、当該請求を受けた者に対して、当該請求の日の翌日から当該一般県営住宅の明渡しを行う日までの期間については、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の 2 倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる。

5 知事は、第 1 項第 7 号の規定に該当することにより同項の請求を行う場合には、当該請求を行う日の 6 月前までに、当該入居者にその旨の通知をしなければならない。

6 知事は、一般県営住宅の借上げに係る契約が終了する場合には、当該一般県営住宅の賃貸人に代わつて、入居者に借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 34 条第 1 項の通知をすることができる。

（入居者の保管義務等）

第 27 条 公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。

- 2 公営住宅の入居者は、当該公営住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならない。
- 3 公営住宅の入居者は、当該公営住宅の用途を変更してはならない。ただし、事業主体の承認を得たときは、他の用途に併用することができる。
- 4 公営住宅の入居者は、当該公営住宅を模様替し、又は増築してはならない。ただし、事業主体の承認を得たときは、この限りでない。
- 5 公営住宅の入居者は、当該公営住宅の入居の際に同居した親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）以外の者を同居させようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、事業主体の承認を得なければならない。
- 6 公営住宅の入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該入居者と同居していた者は、国土交通省令で定めるところにより、事業主体の承認を受けて、引き続き、当該公営住宅に居住することができる。

（公営住宅の明渡し）

第 32 条 事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、入居者に対して、公営住宅の明渡しを請求することができる。

- 一 入居者が不正の行為によつて入居したとき。
 - 二 入居者が家賃を三月以上滞納したとき。
 - 三 入居者が公営住宅又は共同施設を故意に毀（き）損したとき。
 - 四 入居者が第 27 条第 1 項から第 5 項までの規定に違反したとき。
 - 五 入居者が第 48 条の規定に基づく条例に違反したとき。
 - 六 公営住宅の借上げの期間が満了するとき。
- 2 公営住宅の入居者は、前項の請求を受けたときは、速やかに当該公営住宅を明け渡さなければならない。

Q10 賃借人の善管注意義務とはどういうことですか。

A 賃借人は、賃借人として社会通念上要求される程度の注意を払って賃借物を使用する義務が課されており、これを賃借人の善管注意義務といいます。

賃借人は、賃借物を善良な管理者としての注意を払って使用する義務を負っています（民法 400 条）。建物の賃借の場合には、建物の賃借人として社会通念上要求される程度の注意を払って賃借物を使用しなければならず、日頃の通常の清掃や退去時の清掃を行うことに気をつける必要があります。

賃借人が不注意等によって賃借物に対して通常の使用をした場合よりも大きな損耗・損傷等を生じさせた場合は、賃借人は善管注意義務に違反して損害を発生させたことになります。例えば、通常の掃除を怠ったことによって、特別の清掃をしなければ除去できないカビ等の汚損を生じさせた場合も、賃借人は善管注意義務に違反して損害を発生させたことになると考えられます。また、飲み物をこぼしたままにする、あるいは結露を放置するなどにより物件にシミ等を発生させた場合も、賃借人は善管注意義務に違反して損害を発生させたことになると考えられます。

なお、物件や設備が壊れたりして修繕が必要となった場合は、賃貸人に修繕する義務がありますが、賃借人はそのような場合には、賃貸人に通知する必要があるとされており、通知を怠って物件等に被害が生じた場合（例えば水道からの水漏れを賃貸人に知らせなかったため、階下の部屋にまで水漏れが拡大したような場合）には、損害賠償を求められる可能性もあるため、そのことにも注意が必要です。

契約時に交付すると思われる「入居のしおり」等には、賃借人の適正な住まい方に関するわかりやすい解説等が掲載されていますので、是非ご確認ください。