

唐 津 市 市 営 住 宅 等

指 定 管 理 者 募 集 要 項 等

令 和 6 年 7 月

唐 津 市

唐津市市営住宅等指定管理者募集要項等

目 次

I	募集要項	1
1	指定管理者制度導入の目的	1
2	施設の設置目的及び指定管理者募集の趣旨	1
3	施設の概要	1
4	指定期間	3
5	指定管理者が行う業務	3
6	管理に要する経費等の取り扱い	4
7	管理の基準	5
8	応募資格等	6
9	指定管理者の募集と選定までの流れ	8
10	募集要項の配布方法	8
11	募集説明会及び施設見学会への申し込み	8
12	募集要項等に関する質問の提出及び回答	9
13	応募書類の提出	9
14	応募に関する留意事項	12
15	選定方法	14
16	選定結果等の通知及び公表	17
17	指定管理者の指定の手続き	17
18	指定管理者の更新及びペナルティー制	17
19	担当部局	18

Ⅱ	業務仕様書	19
1	趣旨	19
2	指定管理者の管理運営に関する基本的な考え方	19
3	法令等の遵守	19
4	業務内容	20
5	立ち入り検査	25
6	備品、消耗品等の所有権	25
7	管理運営業務に従事する人数及び必要な知識の基準	25
8	管理業務に関する費用及び危険に対する負担	26
9	経理に関する事項	27
10	文書管理に関する事項	28
11	引継ぎについて	28
12	監査の実施	28
13	業務を実施するにあたっての注意事項	28
14	協議	29
Ⅲ	業務仕様書（別紙）	30
Ⅳ	唐津市市営住宅等施設概要書	51
■	リスク分担表	別表

I 唐津市市営住宅等指定管理者募集要項

1 指定管理者制度導入の目的

公の施設の管理主体については、従来、公共団体等に限られてきましたが、平成15年9月の地方自治法の一部改正により、指定管理者制度が導入されました。これは、公の施設の管理について民間事業者等が有するノウハウを活用することにより、利用者へのサービスの向上を図るとともに、経費の縮減等を図ることを目的としています。唐津市では、唐津市市営住宅等において、当施設の設置目的をより効率的、効果的に達成し、住民の満足度の向上に資するため、施設の管理運営に指定管理者制度を導入しています。

2 施設の設置目的及び指定管理者募集の趣旨

本施設は、住宅の確保に特に配慮を要する者に住宅を提供することにより、居住の安定の確保を実現し、健康で文化的な生活を送るための不可欠な基盤となっています。また、それぞれの目的毎に整備された住宅についても、収入等に応じた住み分けを可能にし、市民生活の安定と公共福祉の増進を目的として設置する施設です。指定管理者制度を活用することで、緊急を要する修繕などについて24時間体制で迅速な対応を講じることができ、住民へのサービス向上を期待できるほか、効率的な運営による住宅のコスト削減および長寿命化等の効果に期待し、指定管理者の募集を行います。

3 施設の概要

- (1) 名 称 唐津市市営住宅、唐津市特定公共賃貸住宅、唐津市改良住宅、
唐津市特定目的住宅
- (2) 所在地 「Ⅲ 唐津市市営住宅等施設概要書」のとおり
- (3) 施設概要
 - ① 施設規模 「Ⅲ 唐津市市営住宅等施設概要書」のとおり
 - ② 施設面積 「Ⅲ 唐津市市営住宅等施設概要書」のとおり

③ 施設内容 「Ⅲ 唐津市市営住宅等施設概要書」 のとおり

④ 建築年度 「Ⅲ 唐津市市営住宅等施設概要書」 のとおり

(4) 施設の特徴

唐津市市営住宅等は、住宅に困窮する者等に賃貸し、健康で文化的な生活を営むために整備したものであり、市民生活の安定と公共福祉の増進を目的にした施設です。入居者が安定かつ安心して生活できるようにするため、住宅及び共同施設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、維持管理を行う必要があります。

(5) 利用状況

年 度	R 元年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5 年度
管理住宅	15 団地	56 団地	55 団地	55 団地	55 団地
管理戸数	1,216 戸	2,222 戸	2,213 戸	2,206 戸	2,186 戸

(6) 指定管理者による収支状況

年度	R 元年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5 年度
収入	80,322,378	134,105,088	134,276,406	135,382,604	135,296,707
指定管理料	80,322,378	134,105,088	134,276,406	135,382,604	135,296,707
施設利用料収入	0	0	0	0	0
その他収入	0	0	0	0	0
支出	79,389,378	132,795,233	134,062,643	134,147,089	135,264,963
人件費	26,177,000	34,868,094	34,111,978	35,240,376	36,221,168
施設管理費	53,212,378	97,927,139	99,950,665	98,906,713	99,043,795
光熱水費	72,805	62,814	200,093	214,484	181,523
修繕費	42,650,818	77,963,828	77,998,146	77,993,844	77,986,187
広告宣伝費	0	0	0	0	0

	委託料（再委託）	5,529,560	13,372,060	13,678,900	13,678,960	13,678,520
	保険料	825,868	637,500	675,450	679,240	797,417
	消耗品費	2,581,195	5,034,305	6,433,619	5,240,600	5,122,493
	その他	1,552,132	856,632	964,457	1,099,585	1,277,655
	収支	933,000	1,309,855	213,763	1,235,515	31,744

※指定管理者制度の導入・・・平成21年度

※自主事業に係る収支の額は除外しています。また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による減収分を補填するための支援を行っていますが、その収入の額は除外しています。

4 指定期間

指定期間は、令和7年4月1日から令和12年3月31日までの5年間とします。

なお、地方自治法第244条の2第11項の規定に基づき、管理運営を継続することが適当でないと認められるときは、指定を取り消し、または期間を定めて管理業務の全部もしくは一部の停止を命ずる場合があります。

5 指定管理者が行う業務

指定管理者が行う業務は、唐津市市営住宅条例第61条、唐津市特定公共賃貸住宅条例第19条、唐津市改良住宅条例第19条、唐津市特定目的住宅条例第29条に定める次の業務とします。（詳細は唐津市市営住宅等指定管理者業務仕様書（以下「業務仕様書」という。）に定めるとおり）

- (1) 住宅、共同施設及び地区施設等の利用に関する業務（入居者及び家賃の決定、駐車場の使用者及び使用料の決定並びに住宅及び駐車場の明渡し請求に関する業務を除く。）
- (2) 家賃、敷金等の収納に関する業務
- (3) 住宅、共同施設及び地区施設等の施設及び設備の維持管理並びに修繕及び改良に関する業務
- (4) 住宅、共同施設及び地区施設等に係る環境整備に関する業務

(5) その他市長が必要と認める業務

なお、業務を一括して他の事業者へ委託することはできませんが、部分的な業務の委託については、専門の業者に委託できるものとします。その際は、「唐津市内業者育成推進取扱要領」に基づき、市内業者を優先するよう努めてください。

また、上記業務の他、事業計画書及び事業報告書の作成、収支予算書及び決算書の作成等を行う必要があります。

6 管理に要する経費等の取り扱い

(1) 指定管理料

①管理業務経費

年額 49,676 千円

②施設保守点検業務経費

年額 15,833 千円

③住宅修繕業務経費

年額 83,113 千円

④収納率向上加算に関する経費

年額 672 千円

上記の金額は、市が支出を予定している指定管理料の年間上限額です。具体的には指定管理者が応募に際して提案された金額に基づき、市と指定管理者で協議を行い、毎年度、協定書で定めることとなります。

また、管理に要する経費のうち②施設保守点検業務経費と③住宅修繕業務経費は、毎月の報告により市が確認した実績額を支払い、④収納率向上加算に関する経費は、年度末の収納実績に応じ金額を算定し、決定します。

なお、家賃、敷金等の収納業務は、地方自治法第243条の2第1項の規定に基づき、指定管理者に委託します。また、同条第8項に基づき市の検査が行われることがあります。

(2) 保証金

指定管理者の指定は、行政処分的一种とされており、指定管理者は契約ではなく、条例に基づく指定という行政行為によって公の施設を管理することになるため、地方自治法上の契約保証金を納付していただく必要はありません。

しかしながら、公の施設の適正な管理運営の執行を確保するため、市と指定管理者との協定に当たっては、唐津市財務規則第108条に規定する契約保証金の取扱いに準じて、指定管理料の10分の1以上の保証金を納めていただきます。

(ただし免除規定あり)

(3) 利用料金

市営住宅等指定管理業務は、利用料金制度を採用しませんので、家賃等は市の収入となります。管理に係る指定管理者の収入は、毎年度の予算の範囲内で市が支出する管理に要する経費のみとなります。

(4) 利益の配分等

当該施設の運営収支において、総収入から総費用を差し引いた額（利益）が生じた場合については、差し引いた金額は、そのすべてを指定管理者の収入とすることができます。

なお、当該施設の運営収支において赤字が生じた場合は、唐津市は当該赤字に対する補填を行うことはありません。

7 管理の基準

(1) 業務時間

窓口の開設時間は、少なくとも土曜日、日曜日、国民の祝日に関する法律に規定する休日及び12月29日から翌年の1月3日までを除く、平日の午前8時30分から午後5時15分までとします。ただし、窓口業務時間外及び休日等に発生する緊急修繕、入居者からの連絡、災害・事故等に関する業務は24時間体制で受付、対応ができる体制の確保が必要となります。

(2) 管理事務所の設置

指定管理者は、市民及び入居者への市営住宅管理に係る的確な対応及び行政サービスの水準を確保するため旧唐津地区（1か所）及び相知地区（1か所）で公

公共交通機関によるアクセスが容易で、利用者の利便性に配慮した場所に管理事務所を合計 2 か所以上設置してください。また、管理事務所業務時間中は必ず業務の実施場所に常駐してください。

なお、管理事務所の運営費用である建物の賃借料、共益費、備品の購入等及び事務所使用に係る経費については、指定管理者の負担となります。

(3) 関係法令の遵守

指定管理者は、地方自治法、公営住宅法、唐津市市営住宅条例及びその他関係法令等に従い、管理を行うものとします。（詳細は業務仕様書に定めるとおり）

8 応募資格等

(1) 応募資格

- ① 法人その他の団体（※個人での応募はできませんが、法人格は必要ありません。）
- ② 複数の団体により構成される共同事業体

単独の団体で担えない場合は、複数の団体による共同事業体を結成し、応募することができます。この場合は、代表となる団体及び各構成団体の役割や業務分担等を明確にし、構成団体間で共同事業体協定書を締結し、市へ提出してください。応募後の連絡及び選定後の協議は、代表の団体を中心に行いますが、指定管理業務の履行に際し、共同事業体の構成員すべてが連帯して責任を負うことになります。

また、応募後の代表団体の変更及び構成団体の変更は、原則として認めません。（ただし、施設の適正な管理運営に支障がなく、公共サービスの水準が保たれると市が認めた場合に限り、市の承認のもとに変更することができます。）

(2) 欠格要件

申請を行おうとする団体（共同事業体の構成員を含む。）又はその代表者若しくは役員等が次のいずれにも該当してはいけません。

- ① 法律行為を行う能力を有しない者
- ② 破産者で復権を得ない者
- ③ 会社更生法、民事再生法に基づく更生又は再生手続を開始している者

- ④ 禁固以上の刑に処せられ、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
 - ⑤ 国税及び地方税を滞納しているもの
 - ⑥ 地方自治法施行令第167条の4第2項（同項を準用する場合を含む。）の規定により本市における一般競争入札等の参加を制限されているもの
 - ⑦ 当該団体の責めに帰すべき事由により、地方自治法第244条の2第11項の規定に基づき本市から指定を取り消され、その取消しの日から2年を経過しないもの
 - ⑧ 本市の指名停止を受けているもの
 - ⑨ 暴力団（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2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）
 - ⑩ 暴力団員（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をいう。以下同じ。）
 - ⑪ 暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者
 - ⑫ 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団又は暴力団員を利用している者
 - ⑬ 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど、直接的若しくは積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
 - ⑭ 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者
 - ⑮ 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを利用している者
 - ⑯ ⑨から⑮に掲げる者が、その経営に実質的に関与しているもの
 - ⑰ 議員が役員等に就いている団体
 - ⑱ 市長、副市長、教育長及び教育委員会の委員が役員等に就いている団体（市が資本金その他これに準ずるものの2分の1以上を出資している法人を除く。）
- ※この場合における「役員等」とは、取締役、執行役、会計参与、監査役、理事、監事等のほか、相談役や顧問等を含む（当該団体に対して有する権限の如何を問わない）ものとします。

9 指定管理者の募集と選定までの流れ

- | | |
|-----------------|-----------------------|
| (1) 7月12日（金）から | 募集要項の配布開始 |
| (2) 7月30日（火） | 募集説明会及び施設見学会 |
| (3) 8月16日（金）まで | 募集要項に関する質問の受付 |
| (4) 8月23日（金）まで | 募集要項に関する質問への回答 |
| (5) 9月6日（金）まで | 応募書類の受付 |
| (6) 10月30日（水）予定 | 選定委員会による候補者の選定 |
| (7) 11月中旬頃 | 指定管理者候補者の決定、通知、公表、仮協定 |
| (8) 12月下旬頃 | 指定管理者の指定、基本協定締結 |

10 募集要項の配布方法

- | | |
|----------|-------------------------|
| (1) 配布期間 | 令和6年7月12日（金）から9月6日（金）まで |
| (2) 配布場所 | 市のホームページからダウンロードしてください。 |

11 募集説明会及び施設見学会への申し込み

募集要項に関する説明と、対象施設の見学会を実施します。参加にあたっては、申込書（別紙様式）に必要事項を記入のうえ、電子メールで申し込んでください。

- | | |
|------------|-----------------------|
| (1) 開催の日時 | 令和6年7月30日（火）午後9時30分から |
| (2) 開催の場所 | 唐津市役所4階 建築住宅課 |
| (3) 参加申込締切 | 令和6年7月24日（水）午後5時まで |
| (4) 参加申込先 | 唐津市都市整備部 建築住宅課 |

E - mail kenchiku@city.karatsu.lg.jp

※電子メールのタイトルは、「唐津市市営住宅等見学会申し込み」とし、未到着を防ぐため、提出後、担当部局までご連絡をお願いします。

(5) 資料

当日は、市のホームページに掲載の募集要項等の資料は配布しませんので、市のホームページから必要資料を印刷のうえ、ご持参ください。なお、当日の配布資料は、市のホームページにおいても掲載します。募集説明会での質問及び回答

については、公表を行いません。

(6) 留意事項

当日は点呼を行いません。時間になりましたら、説明会を開始します。

12 募集要項等に関する質問の提出及び回答

募集要項等に関する質問を次のとおり受け付けます。

(1) 受付期限 令和6年8月16日（金） 午後5時まで

(2) 提出方法

質問は質問書（別紙様式）により行うこととし、電子メールにより提出してください。電話による質問は受け付けません。

※電子メールのタイトルは、「唐津市市営住宅等募集要項等に関する質問について」とし、未到着を防ぐため、提出後、担当部局までご連絡をお願いします。

(3) 募集要項等に関する質問の回答

質問に対する回答は、市のホームページに掲載します。ただし、質問の内容により質問者が特定されるおそれがある場合は、質問の内容を調整させていただく場合があります。

13 応募書類の提出

応募に際しては、申請書類等の提出が必要です。別添の業務仕様書及びリスク分担表に記載された内容を踏まえて、次により提出してください。

(1) 提出期限 令和6年9月6日（金） 午後5時まで

なお、提出書類に一部でも不備がある場合には、全ての提出書類の受理を行いません。提出書類に修正や不足が生じる場合を想定し、時間に余裕をもって提出をお願いします。修正が必要となった場合においても、提出期限は9月6日（金）午後5時までとします。

(2) 提出書類

① 指定管理者指定申請書（第1号様式） 1部

② 事業計画書（5か年間） 13部

ア 事業計画書は、PowerPoint（パワーポイント）にて作成をお願いします。

なお、採点については、「15 選定方法」に記載の審査項目に沿って行うため、所定の書式をもとに作成をお願いします。自主事業を含む場合は、事業計画書の PowerPoint（パワーポイント）に内容を追記してください。

イ スライドの向きは横向き、A4一枚につき1スライドとし、片面カラー印刷のうえ、左上をゼムクリップでとめて提出してください（ホッチキスどめや製本の必要はありません）。

ウ 担当部局が応募関係書類の受理を行いましたら、直ちに事業計画書の PowerPoint（パワーポイント）データを担当部局へメールにて提出してください。提出していただいたデータをプレゼンテーションの際に利用します。

③ 年度別収支計画書（5か年間） 13部

※自主事業の実施については、自主事業収支計画書を別途提出すること。

④ 事業提案概要書 1部

事業計画書(自主事業を含む。)を基に、事業提案概要書を作成してください。作成にあたっては、事業計画書のポイントとなる部分を中心にA4用紙1枚にまとめてください（フォントのサイズは11ポイント以上をお願いします。）。指定管理者の候補者に選定された応募者の事業提案概要書については、ホームページにて公表を行うとともに、市議会に配布を行う予定としていますので、経営のノウハウ等の記載にはご留意ください。

なお、事業提案概要書については、候補者選考においては利用しません。

⑤ 共同事業体協定書（任意様式）※共同事業体の場合 1部

応募後の連絡及び選定後の協議は、代表の法人等を中心に行いますが、指定管理業務の履行に際し、共同事業体の構成員すべてが連帯して責任を負うことになります。

⑥ 団体の概要を記載した書類（パンフレット等の添付で可） 1部

⑦ 定款、寄附行為又はこれらに類する書類 1部

⑧ 法人にあっては法人の登記事項証明書、その他の団体にあっては同証明書の記載事項に準じた事項を明らかにした書類 1部

- ⑨ 役員名簿（顧問、相談役等を含む。） 1 部
- ⑩ 直近 3 か年の損益計算書又はこれに類する書類 1 部
- ⑪ 直近 3 か年の貸借対照表又はこれに類する書類 1 部
- ⑫ 申請書を提出する日の属する事業年度（令和 6 年度）の事業計画書及び収支予算書（法人以外の団体にあつてはこれに相当する書類） 1 部
- ⑬ 過去 2 か年の事業報告書（法人以外の団体にあつてはこれに相当する書類） 1 部
- ⑭ 人員表 1 部
常勤役員数、従業員数、非常勤従業員数（パートタイマー、アルバイト）
- ⑮ 納税を証明する書類（国税） 1 部
- ア 法人の場合
納税証明書「その 3」又は納税証明書「その 3 の 3」
- イ 法人格を持たない団体の場合
納税証明書「その 3」又は納税証明書「その 3 の 2」
- ⑯ 納税を証明する書類（都道府県税） 1 部
- ア 佐賀県内に主たる事務所のある法人の場合
佐賀県に納めるべき税に未納の額がないことを証する書類
- イ 佐賀県外に主たる事務所のある法人の場合
主たる事務所所在地の都道府県に納めるべき税に未納の額がないことを証する書類
- ウ 法人格を持たない団体（代表者の所在地が佐賀県内の場合）の場合
団体の代表者について、佐賀県に納めるべき税に未納の額がないことを証する書類
- エ 法人格を持たない団体（代表者の住所が佐賀県外の場合）の場合
団体の代表者について、住所地の都道府県に納めるべき税に未納の額がないことを証する書類
- ⑰ 納税を証明する書類（市町村税） 1 部
- ア 法人

主たる事務所の所在地の市町村に納めるべき税に未納の額がないことを証する書類

イ 法人格を持たない団体

団体の代表者について、住所地の市町村に納めるべき税に未納の額がないことを証する書類

※共同事業体の場合は、構成員全てについて⑥～⑰の書類を添付してください。

※団体を設立して間もなく、納税を証明する書類の発行を受けることができない団体については、法人格を持たない団体と同様の書類の提出をお願いします。

※納税を証明する書類については、申請日から3か月以内に発行されたものを添付してください（写し可）。

(3) 提出方法 持参、郵送のいずれかの方法により提出してください。

郵送の場合は、9月6日（金）午後5時必着とします。

(4) 提出先 〒847-8511

佐賀県唐津市西城内1番1号

唐津市役所 都市整備部 建築住宅課（問合せ担当部局に同じ）

14 応募に関する留意事項

(1) 本市関係職員に対して、本件応募についての接触を禁じます。接触があると認められた場合は、失格となることがあり、さらに指定管理者として指定された後に判明した場合においては、指定取消しとなるおそれがあります。

(2) 1団体（共同事業体）につき、応募は1件とし、異なる内容の申請書を複数提出することはできません。

(3) 応募書類の提出後においては、書類の再提出及び差し替えは原則として認めません。

(4) 提出された応募書類は、指定管理者の選定以外に原則として使用しません。

(5) 提出された応募書類は、選定を行ううえで、必要に応じ複製を作成することがあります。

(6) 必要に応じ、追加資料の提出を求めることがあります。

(7) 応募書類の提出に係る費用は、全て応募者の負担とします。

(8) 虚偽の記載をした場合

応募書類に虚偽の記載があった場合は、失格となることがあり、さらに指定管理として指定を受けた後においては、指定取消しとなる場合がありますので、申請書等の記載にあたっては十分注意してください。

(9) 応募書類の取り扱い

応募書類は、理由の如何を問わず返却いたしません。

応募者の提出する書類の著作権は、それぞれ作成した団体に帰属します。

なお、応募に係る事業計画書等の応募書類はすべて市の公文書となり、公開の対象となり得ることをあらかじめご了承ください。ただし、応募書類のうち、唐津市情報公開条例第5条第1項各号に定める不開示情報に該当する場合、(特定の個人を識別することができるもの、団体等の権利や競争上の地位その他正当な利害を害するおそれがあるもの等)は、非公開とします。

(10) 指定管理業務に係る貴団体独自の提案

業務仕様書3に記載の具体的な業務内容を確認のうえ、サービス向上、コスト削減等に効果がある内容について提案し、事業計画書に記載してください。提案を求める項目は次のとおりです。

① 窓口業務関係

入居者募集業務、入退去業務、収入算定業務、各種届出受付業務等の窓口受付に直接関わりがある業務ですが、指定管理者に窓口業務を移すことにより、入居者サービスが低下する恐れがあります。その対応について具体的な提案をしてください。

② 苦情処理業務関係

入居者からの苦情、要望については、年々増加する一方となっています。特に集合住宅における騒音、ペットの苦情や住人同士のトラブルに関する適切な対応についての提案をしてください。

③ 家賃徴収業務

市営住宅等の家賃の収納率向上や滞納防止につながる方策を提案してくだ

さい。

④ 個人情報の漏えい防止対策

管理業務は入居者の個人情報を基に行うので、個人情報の保護について、情報の漏えいがないように万全の体制を整える必要があります。その対策を提案してください。

⑤ 修繕業務

本市経済の活性化のために小規模な施設の修繕業務については、「唐津市小規模工事等契約希望者登録制度」に基づき登録されている市内業者を活用しています。入居者からの連絡受付から修理完了までを迅速かつ適正に行うための体制と市内業者の活用に対する考え方（外注する工種や価格の確認方法など）を提示してください。

⑥ その他

貴団体独自の提案内容等

(11) 応募の辞退

応募書類を提出した後に辞退する場合は、辞退届を提出してください。

15 選定方法

指定管理者の候補者の選定は、唐津市公の施設に係る指定管理者選定委員会（以下「選定委員会」という。）によって行います。応募者には、提出いただいた事業計画書をもとにプレゼンテーション（プレゼンテーション15分、質疑20分（予定））を行っていただきます。審査項目及び選定委員会委員一人あたりの配点は次のとおりです。

※プレゼンテーション及び質疑の時間については、後日改めて通知を行います。

なお、プレゼンテーションの順番は、本業務に関わりがない本市職員の抽選により決定します。

【審査項目】

選定基準	審査項目	審査の視点	配点
施設の平等利用が確保されること	設置目的	公の施設であること及びその設置目的を十分に理解した事業計画となっているか	適・否
	平等利用	すべての利用者に対して公平性、平等性が確保される事業計画であるか。	8
		特定の個人、団体等を優遇し、又は不当に利用を制限するおそれはないか。	
施設の効用が最大限に発揮されること	サービス向上	利用者へのサービス向上を図るための具体的な取組が計画されているか。	16
		利用者へのサービス向上を目的とした他施設との連携事業等の取組が計画されているか。	
		利用者の意見、提案等を聴取し、改善策を講じるための仕組みを備えているか。	
	自主事業	施設の設置目的から逸脱せず、利用者へのサービス向上や地域振興等につながる自主事業が計画されているか。	12
	地域貢献	市内業者の活用や地元雇用の確保など、地域振興に資する事業計画となっているか。	8
		地域住民、団体等と連携した事業の実施や地域活動への参加など、地域貢献の取組が提案されているか。	
		高齢者や障がい者等の雇用、ワークライフバランス、男女共同参画の推進、その他市の施策に貢献する取組が計画されているか。	
	利用促進	施設の利用促進・拡大のための効果的な情報発信、広報の取組が提案されているか。	4
管理に係る経費の縮減が図られること	提案額	募集金額を基準とし、想定される提案額に応じて配点を決める。	8
	経費縮減	経費縮減のための具体的取組が計画されているか。	16
		経費縮減の取組とサービス水準確保のバランスがとれているか。	
管理を行う物的、人的能力を有していること	物的能力	類似施設を良好に管理又は運営した実績を有するなど、施設の管理運営にあたり十分な能力を備えているか。	16
		安定した管理運営を行うための経営基盤が整っているか。	
		施設の管理運営における法令等遵守の意識を備え、適切な対応が見込まれるか。	
		個人情報の保護及び情報公開への対応に関し、必要な措置が講じられているか。	
	人的能力	施設の管理運営に過不足のない人員配置及び勤務体制となっているか。	12
		十分な経験やノウハウを有する職員が配置される計画となっているか。	
		従業員への指導、研修等の有能な人材確保のための取組が計画されているか。	
		安全確保と危機管理のための体制が十分に整っているか。	

(1) 候補者の選定方法

候補者の選定に当たっては、次の方法により候補者を選定するものとします。

- ① 審査項目ごとに最高点をつけた委員の点数（最高点をつけた委員が複数の場合はいずれか1人の点数）及び最低点をつけた委員の点数（最低点をつけた委員が複数の場合はいずれか1人の点数）を除く各委員の点数を合計して審査項目ごとの得点を算出し、審査項目ごとの得点を合算して算出する全体の合計得点が最も高い団体を候補者として選定します。

- ② ①の合計得点は、満点の5割以上の得点である必要があります。

※満点とは審査にあたった委員数から2人を除いた数に100点を乗じた点数のことをいいます。

【例】審査にあたった委員が7人の場合の満点

$$(7人 - 2人) \times 100点 = 500点$$

- ③ 合計得点1位の団体が複数ある場合、最高得点を獲得した委員数の多い団体を候補者として選定します。
- ④ 最高得点を獲得した委員数が同数の場合、指定管理者選定委員会による協議で委員の過半数を超える賛成を得た団体を候補者として選定します。
- ⑤ ①の基準により算出した審査項目ごとの得点において、「サービス向上」、「経費縮減」、「物的能力」の3つの審査項目については、審査項目ごとの満点の5割以上の得点である必要があります。
- ⑥ ①の基準により算出した審査項目ごとの得点を選定基準ごとに合計した結果、4つの選定基準については、選定基準ごとの満点の5割以上の得点である必要があります。
- ⑦ 設置目的の審査項目については、選定を行う委員の半数以上の判定が「適」である必要があります。
- ⑧ ⑤～⑦の基準をいずれか一つでも満たさない場合は、全体の合計得点が最も高い場合であっても候補者として選定しないものとします。

【注意】

⑤～⑧の要件を全て満たし、かつ最高得点を獲得した者が自動的に指定管理者の候補者として議会に上程されるものではなく、獲得点数のほか、事業計画書等の内

容及びヒアリングの結果等をもとに、選定委員会にて候補者としてふさわしいかどうか総合的に判断し、市において最終的な候補者を決定します。

また、議会においても、選定された候補者を指定管理者として指定を行うかどうか審議を行います。

16 選定結果等の通知及び公表

選定結果は、応募書類を提出した応募者に対して速やかに通知します。また、審査の経過、結果及び事業提案概要書は、指定管理者の候補者を選定した後に、ホームページにて公表します。

透明性の観点から、採点結果とは別に応募があったすべての団体名を公表します。応募が2団体の場合は各応募団体の採点結果が明らかになります。

17 指定管理者の指定の手続き

「指定管理者の候補者」は、事業計画や業務の範囲、その他指定期間を通じて適用する事項等について唐津市と仮協定（内容は基本協定と同じ）を締結します。

「指定管理者の候補者」は、議会の議決を受けて正式に「指定管理者」として指定され、指定の日に唐津市と基本協定を締結したことになります。

なお、仮協定の締結の際に、条件が折り合わないなどの理由により協議が成立しない場合は、再公募は行わず、次点の候補者と協議を開始します。

18 指定管理者の更新及びペナルティー制

市では、指定管理者による施設の管理運営が、事業計画に沿って適切に実施されているか、継続的かつ安定的な公共サービスの提供が可能であることを定期的に確認し、施設運営の改善に活用するため、毎年度モニタリング評価を実施しています。

このモニタリング評価において、一定の要件を満たした場合は、当初の公募に対して1回に限り、指定期間を更新できるものとします。

一方、モニタリング評価の結果、指定管理者の管理運営状況が不適切と認められる場合は、指定期間満了に伴う次期更新時における公募に際し、応募を制限するも

のとします。

更新及びペナルティー制の詳細は、「指定管理者制度運用ガイドライン」をご参照ください。

19 担当部局

唐津市都市整備部 建築住宅課

〒847-8511 唐津市西城内1番1号

電話 0955-72-9139 FAX 0955-72-9179

E-mail kenchiku@city.karatsu.lg.jp

Ⅱ 唐津市市営住宅等指定管理者業務仕様書

1 趣旨

この業務仕様書は、唐津市市営住宅条例及び同条例施行規則並びに唐津市特定公共賃貸住宅条例及び同条例施行規則に並びに唐津市改良住宅条例及び同条例施行規則に並びに唐津市特定目的住宅条例及び同条例施行規則に定めるもののほか、指定管理者が行う業務の詳細について定めるものである。

2 指定管理者の管理運営に関する基本的な考え方

- (1) 施設の正当かつ公平な利用を確保すること。
- (2) 施設の効率的・弾力的運営を行うこと。
- (3) 適切な広報を行うなど、施設の利用促進を積極的に図ること。
- (4) 利用者にとって快適な施設となるよう努めること。
- (5) 施設利用者の安全確保を図ること。
- (6) 魅力ある自主事業を実施するなど市民サービスの向上に努めること。
- (7) 個人情報の保護を徹底すること。
- (8) 地域住民、団体との連携・協力を図ること。

3 法令等の遵守

施設の管理にあたっては、この業務仕様書のほか、次に掲げる法令等に基づいて行うものとする。

- (1) 地方自治法
- (2) 労働基準法、労働安全衛生法その他労働関係法令
- (3) 公営住宅法、同法施行令、同法施行規則
- (4) 唐津市市営住宅条例、同条例施行規則
- (5) 唐津市特定公共賃貸住宅条例、同条例施行規則
- (6) 唐津市改良住宅条例、同条例施行規則
- (7) 唐津市特定目的住宅条例、同条例施行規則

(8) 建築基準法

(9) 消防法

上記のほか、施設の管理運営にあたり関連する法令等がある場合は、それらを遵守すること。なお、指定管理期間中、関係法令等に改正があった場合は、改正された内容を遵守すること。

4 業務内容

(1) 住宅、共同施設及び地区施設等の利用に関すること（入居者及び家賃の決定、駐車場の使用者及び使用料の決定並びに住宅及び駐車場の明渡し請求に関する業務を除く）

① 入居者（補欠者）募集業務

- ・受付業務
- ・提出書類の点検業務
- ・抽選業務（抽選会場の運営）
- ・入居者（補欠者）登録業務
- ・入居者（補欠者）登録順位確定業務
- ・申込者宛順位通知業務
- ・随時申し込み受付等業務（説明、受付、書類点検及び抽選業務）

② 入居・退去業務

- ・入居資格説明業務（入居資格審査に必要な提出書類等の説明）
- ・提出書類審査業務
- ・請書の受理業務
- ・敷金の納付確認業務（納付書を渡し、敷金が納付されたか確認）
- ・入居者への連絡業務
- ・鍵の引渡し業務
- ・管理人への連絡業務（入退去に係る連絡）
- ・退去届受付業務
- ・退去届の確認業務

- ・退去に係る確認業務（入居者負担の畳の表替え・襖の張替えの支払確認）
 - ・残置物の確認（室内外及び駐輪場等）
 - ・空家の修理箇所の確認
 - ・鍵の受け取り業務
 - ・家賃精算業務
 - ・敷金清算業務（敷金の請求書の受理及び精算方法の説明）
 - ・敷金還付業務
 - ・各種証明書発行業務
- ③ 収入算定業務（特定公共賃貸住宅は住宅家賃減額申請書）
- ・収入申告書配付
 - ・収入申告書受付
 - ・収入申告書未提出者への催促
 - ・収入分位の算定
 - ・収入分位の再算定（基準日以降の同居者の異動、退職等の場合）
- ④ 駐車場管理業務
- ・受付業務
 - ・提出書類の点検業務
 - ・区画割り当て業務
 - ・証明書発行業務
 - ・補欠者整理業務
 - ・業務報告
- ⑤ 各種届出受付業務及び住宅管理システムへの入力業務
- ・同居申請の受付業務
 - ・異動による届出受付業務
 - ・承継申請の受付業務
 - ・減免申請の受付業務
 - ・移転申請の受付業務
 - ・その他届出業務

⑥ 苦情処理業務

- ・ ペット飼育や餌付け等による苦情対応業務
- ・ 隣人とのトラブルによる苦情対応業務
- ・ 駐車場等における苦情対応業務
- ・ 家賃、設備等のトラブルによる苦情対応業務

(2) 家賃、敷金等の収納に関すること

① 家賃等徴収業務

- ・ 金融機関の口座振替を勧奨
- ・ 納付書送付業務
- ・ 指定管理者職員による収納

② 家賃滞納徴収業務

- ・ 分割による納付に関する業務

(3) 住宅、共同施設及び地区施設等の施設及び設備の維持管理並びに修繕及び改良に関すること

① 住宅、設備等の修繕業務

- ・ 一般修理
- ・ 空家修理
- ・ 計画修理

※具体的内容については、「Ⅲ 業務仕様書（別紙）」を参照ください。

※住宅、設備等の修理において1件につき50万円以上（消費税相当額及び地方消費税相当額を含む。）のものについては唐津市にあらかじめ協議を行い、唐津市の指示に従い実施するものとし、1件につき50万円未満（消費税相当額及び地方消費税相当額を含む。）のものについては、指定管理者の判断と責任において実施するものとします。

② 設備等の保守・点検業務

- ・ 給水施設管理業務
- ・ 受水槽、高架水槽清掃業務
- ・ 簡易専用水道法定（任意を含む）検査業務

- ・昇降機保守点検業務
- ・消防設備等保守点検業務
- ・浄化槽維持管理業務

※具体的内容については、「Ⅲ 業務仕様書（別紙）」及び「Ⅳ 唐津市市営住宅等施設概要書」を参照ください。

※指定管理者は施設の運営に支障をきたさないよう保守・管理を行ってください。また、施設の備品については適切に使用し、保守・管理を行うこと。施設備付けの備品の更新並びに施設の管理運営上必要な備品の調達及び更新については、原則として指定管理者が行うものとし、その費用についても指定管理者の負担とします。

ただし、1件50万円以上の施設備付け備品の老朽化や消火器等の使用期限の超過による更新は唐津市の負担とし、1件50万円未満の更新については、指定管理者の住宅修繕業務経費の範囲内で行うものとする。

③ 駐車場維持管理業務

- ・定期点検
- ・不正駐車、不法駐車等対策
- ・施設及び設備の維持管理
- ・災害時の対応

(4) 住宅、共同施設及び地区施設等に係る環境整備に関すること

植栽等維持管理業務

- ・植栽の維持管理（剪定、樹木伐採等）
- ・除草（空き家や更地、公園を含む）
- ・自治会等での自主清掃に伴う一般廃棄物ごみの収集運搬

(5) その他市長が必要と認める業務

- ・消耗機材等の購入、光熱水費、通信費等の支払い事務等

(6) 施設賠償責任保険の加入に関すること

- ① 身体上の損害については、被害者1名につき1億円以上かつ1事故につき10億円以上

② 財物上の損害については、1 事故につき 2 千万円以上

(7) 利用者の安全の確保に関すること

火災、地震及び突発的な事故等により災害が発生した場合は、速やかに適切な処置をとり、警察、消防署、市に連絡すること。

(8) 災害等の予防に関すること

緊急対策、防犯・防災対策等の安全を確保するための各種マニュアルを作成するなど利用者の安全対策、監視体制等を整備すること。

(9) 個人情報の保護に関すること

個人情報保護の重要性を従業員に周知・徹底し、万一これが漏洩した場合の対策を講じること。

(10) 業務報告に関すること

① 毎月終了後、15 日以内に業務報告関係書類を提出すること。

② 毎年度終了後、4 月 30 日までに事業報告書を提出すること。

③ その他、市が必要とする報告書等を提出すること。

(11) モニタリング評価等に関すること。

市では、指定管理者による施設の管理運営が、事業計画に沿って適切に実施されているか、継続的かつ安定的な公共サービスの提供が可能であるかを定期的に確認し、施設運営の改善に活用するため、毎年度モニタリング評価を実施している。併せて、指定管理施設において公共サービスの実施に従事する者の労働条件等の確認を行っている。

これら評価等の実施にあたっては、事業年度開始前に市と指定管理者の双方で評価の判断基準を確認し合ったうえで、事業年度終了後に評価シート等を作成し、市へ提出すること。

(12) 災害時の非常対応に関すること

地震、台風、その他の災害が発生し、施設を地域住民の避難場所・救援物資の保管場所等にする必要があると市が判断したときは、指定管理者はこれに協力すること。

(13) その他管理運営に関し必要な許可・届出業務

施設の管理運営に関し、必要な届出は、指定管理者が行うこと。

5 立ち入り検査

市は必要に応じて、施設、物品、各種帳簿等並びに管理運営の実施について検査を行う。指定管理者は、合理的な理由なく、これを拒否することはできないものとする。

6 備品、消耗品等の所有権

指定管理者に貸し付ける物品等については、市の所有とし、その使用及び保管は十分注意すること。指定管理者が自ら購入、搬入し、保管する備品等については、指定管理者の所有とする。ただし、その都度唐津市に報告すること。

7 管理運營業務に従事する人数及び必要な知識の基準

(1) 従業員

指定管理者は、労働基準法をはじめとする関係法令を遵守するとともに、管理運営に従事する者の服务内容を明確にし、従業員相互の連携を図り、施設の運営が円滑に行われるよう努めなければならない。

(2) 管理を行う人員体制（資格、経歴等）

- ① 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、管理業務を行う人員の体制を事業計画書に記載してください。
- ② 管理業務主任者、マンション管理士、宅地建物取引主任者、建築士、建築施工管理技士、土木施工管理技士、造園施工管理技士、管工事施工管理技士、電気主任技術者、消防設備士、消防設備点検資格者、建築設備点検資格者等については資格を有する者の氏名を事業計画書に記載してください。
- ③ 管理業務責任者として専任の責任者を1名設置し、入居者管理担当職員を4名以上設置すること。

ア 管理業務責任者

管理業務の責任者として、人格高潔で管理業務に理解があり、識見を有す

るとともに経営能力を具備し、賃貸住宅の管理運営の経験がある者で、管理業務全体の総括責任者となり、唐津市との窓口となります。

イ 入居者管理担当職員

業務従事者のうち、入居者の管理業務に当たらせるため、指定管理者がその責任において業務従事させることができる職員は、次の要件の全てを満たす者とします。

- (ア) 年齢満 18 歳以上の者（入居者の管理業務についての能力を有する者）
- (イ) 健康で業務遂行の体力を有する者
- (ウ) 協調性に富み、接客渉外活動に支障の生じない者
- (エ) プライバシー保護を厳守できる者

- ④ 市営住宅は生活に直結しており、特にライフラインの故障緊急時においては、直ちに補修等の対応が必要であること、また、一般修理、空家修理についても常時発生が予想されることから、技術職員を 2 名以上待機させること。

ア 施設等維持保全職員

業務従事者のうち、施設等の維持保全に当たらせるため、指定管理者がその責任において業務に従事させることができる職員（再委託可）は、次の要件の全てを満たす者とする。

- (ア) 年齢満 18 歳以上の者（施設等について専門的、法的知識、資格を有する者）
- (イ) 健康で業務遂行の体力を有する者
- (ウ) 協調性に富み、接客渉外活動に支障の生じない者
- (エ) プライバシー保護を厳守できる者

(3) 研修

指定管理者は、従業員の接遇、衛生、必要とする知識等について積極的に研修を受講させ資質の向上に努めなければならない。

(4) 従業員の風紀

指定管理者は、従業員の風紀衛生に注意しなければならない。

8 管理業務に関する費用及び危険に対する負担

施設の管理運営において想定される危険（リスク）と、その負担は別表のとおりとする。

なお、このうち主なものは次のとおり。

(1) 指定管理者が費用及び危険を負担する範囲

- ① 管理業務に関し、協定に基づく管理費以上の費用が発生しても、市は費用の補填は行わない。
- ② 施設及び設備が使用に耐えない場合または損傷した場合で、その原因が指定管理者により発生し、重大かつ明白な過失があると認められる場合は、その損害の全部または一部について指定管理者が賠償する。
- ③ 設備、機器の不備または管理上の瑕疵による事故及び使用不能に伴う利用者に対する損害については指定管理者が負担する。
- ④ 指定管理者の責めに帰すべき理由により、第三者に損害を与えたときは、指定管理者が賠償する。
- ⑤ 管理業務に関する危険負担軽減のため、指定管理者の負担で必要な保険に加入すること。
- ⑥ 事故等が発生したときは、迅速かつ適切な対応を行い、速やかにその状況及び対応内容等を市に報告すること。

(2) 市が費用及び危険を負担する範囲

業務内容の変更

市の要請により業務内容を変更する場合、それに要する経費は、原則として市の負担とする。

9 経理に関する事項

(1) 専用口座による管理

収入及び支出は、団体自体の口座とは別の専用口座で管理するものとする。

(2) 書類の整理

契約関係、備品管理等についても、指定管理者が行っている他の事業との区別を明確にするものとする。

10 文書管理に関する事項

指定管理者が施設の管理業務の実施に伴い作成し、又は取得した文書(管理文書)について、その分類、保存及び廃棄の基準その他管理文書の取り扱い等に関する必要な事項を定めるため、別途文書管理基準等を作成し、市に報告するものとする。

11 引継ぎについて

- (1) 業務に関する「基本協定」締結後、速やかに業務引継ぎを行うこと。
- (2) 引継ぎに係る業務のために要した費用について、市は一切負担しない。
- (3) 指定期間終了後若しくは指定取り消しにより、次期指定管理者に業務を引き継ぐ際は、円滑な引継ぎに協力するとともに、必要な資料を提供すること。

12 監査の実施

本市の監査委員等が、市の事務を監査するのに必要があると認める場合は、指定管理者に対して出席を求め、実地に調査し、または帳簿書類その他の記録の提出を求めるものとする。

13 業務を実施するにあたっての注意事項

- (1) 公の施設であることを常に念頭において、公平な運営を行うこととし、特定の団体等に有利あるいは不利になる運営をしないこと。
- (2) 指定管理者が施設の管理運営に係る各種規定等を作成する場合は、市と協議を行うこと。
- (3) 既予約者については、予約条件を変更することなく対応すること。
- (4) 施設の管理運営にあたっては、特別な理由がある場合を除き、できる限り市内に居住する者の雇用に努めるとともに、再委託業務の発注や物品の調達等についても、市内に本社または事業所等を有する者の中から選定するよう努めること。

14 協議

指定管理者は、この業務仕様書に規定するもののほか、指定管理者の業務の内容及び処理について疑義が生じた場合は、市と協議し決定すること。

その他の疑義が生じた場合の取り決めは、基本協定書において定める。

Ⅲ 業務仕様書（別紙）

唐津市都市整備部 建築住宅課

1 入居者（補欠者）募集業務

① 入居者（補欠者）募集業務

毎年6月に入居補欠者の公募及び状況に応じて追加で、入居希望者を募集する。

募集要項は、市が作成したものを使用するものとする。準備として、唐津市市営住宅等指定管理者（以下「管理者」という。）は、受付期間、公開抽選会日時、広報について市と打ち合わせを行う。

② 受付業務

受付期間は約1週間程度、必要書類として各住宅に応じた申込書、住民票謄本、家族全員分の所得証明書及び市税の納税証明書等が必要（確認のため公的な書類が必要。この他に離職票、賃貸契約書、家賃領収書、独身証明書等が必要）

※受付前日までに受付会場の設営や受付事務の準備を行う。

③ 提出書類の点検業務

2週間程度で提出資料の点検を行う。

④ 抽選業務

入居者（補欠者）登録の順番を公開抽選で決定する。（抽選日は1日間）

※抽選会場の確保及び会場設営も行う。抽選会場については、市の会議室等を利用することも可能（抽選会参加者人数による）。

⑤ 入居者（補欠者）登録業務

入居者（補欠者）登録を行う。

⑥ 入居者（補欠者）登録順位確定業務

市が入居者（補欠者）登録の内容を確認し、決裁により順位を決定し、管理者が申込者へ順位を通知する。

⑦ 随時申し込み受付等業務

①以降の申込者への入居等に係る説明、書類受付・点検及び抽選業務などを行う。

2 入居業務

① 入居資格説明業務

入居候補者に来てもらい、入居資格審査に必要な提出書類、連帯保証人

及び身元引受人等の説明を行い、書類を提出させる。

② 提出書類審査業務

入居順番が来たものを対象とする。(添付書類等に不備がないことの確認や収入分位の算定等を行う。)

※暴力団員の排除に関する審査は、市が唐津警察署に照会し審査する。

③ 請書の受理業務

請書(契約書)提出時に原則連帯保証人1人の署名押印が必要。必要書類として印鑑証明書、所得証明書が必要(確認のため公的な書類が必要)

④ 敷金の納付確認業務

家賃の3カ月分が必要(退去時返還)、敷金は市が一括管理しており、市が発行する納付書を渡し、納入を確認する。

⑤ 入居の決定業務

書類審査終了後、収入分位を確認し、書類を市へ提出する。市で入居者と家賃額を決定し、入居決定通知書を作成するので、管理者は入居者へ交付する。(市営住宅毎、棟毎、あるいは住戸毎に家賃は異なる。また同じ住戸でも所得(収入分位)により家賃は異なる。)

⑥ 入居者への連絡業務

入居者へ入居後の市営住宅生活について注意事項を連絡する。

⑦ 鍵の引渡し業務

鍵の引き渡しについて連絡する。

⑧ 管理人への連絡業務

管理人がいる住宅は、入居者について連絡する。

⑨ 特例入居関係業務

火事、災害等による特例入居決定は市が行う。

⑩ 特目住宅入居関係業務

併設の特目住宅の優先入居決定は市が行う。

3 退去業務

① 退去届受付業務

入居者から退去する旨の連絡があった場合、退去届等を提出させ、退去時に退去者が行うべき修繕(③の退去に係る確認業務で確認すること)及び⑥の管理人へ連絡すること等について説明する。

② 退去届の確認業務

提出された退去届及び敷金の請求書等の添付書類を市へ提出する。(家賃は退去日までの日割り計算。)

③ 退去に係る確認業務

退去者立ち合いのもと、修理箇所（入居者負担の畳の表替えや襖の張替えなど）及びその支払について確認する。また、清掃状況や残置物（駐輪場も含む）等についても確認する。

※退去の際には残置物が一切無い状態にしておくこと。

④ 空家の修理箇所の確認

退去後の空き家の状況を確認し、修理が必要な箇所（退去者負担以外の修理箇所）を見定め、修理を行う。

⑤ 鍵の受け取り業務

確認業務の終了後、退去者から鍵を預かる。

⑥ 管理人への連絡業務

管理人がいる住宅は、⑤の業務完了後、退去者について管理人へ連絡する。

⑦ 家賃清算業務

退去者に未納家賃があれば納付させる。過誤納分があれば市が還付する。

⑧ 敷金清算業務

未納家賃の有無、退去者の責任による修理等確認後、市が敷金を精算する。

⑨ 敷金還付業務

敷金精算により残った敷金は、退去者に市が還付する。

⑪ 証明書発行業務

各種証明書の発行の申し出があった場合、発行する。

4 収入調査業務

① 収入申告書配付

毎年6月中旬から新年度の所得証明書が発行されるので、収入申告書を配付し、所得証明書と同時に提出させる。（収入申告書配付は7月中旬頃から市営住宅管理人等が各入居者宅に配付する。）

② 収入申告書受付

7月下旬から全市営住宅順次受け付ける。（この時に不正入居等の確認を行う。）所得証明書が必要（確認のため公的な書類が必要）。また、特定公共賃貸住宅の減免申請を受け付ける。

※ただし、当該年の1月1日に唐津市に住所がある方の所得証明書は、収入申告書に個人番号により市が調査を行うことに承諾される旨の署名がある場合は、省略することができる。

③ 収入申告書未提出者への催促

収入申告書を提出しない者へ催促を行う。（9月、12月、3月頃）

④ 収入分位の算定

収入申告書、所得証明書、給与支払証明書、老人扶養、特定扶養、障がい者手帳の有無、別居扶養、裁量世帯等により政令月収を確認し、収入分位を算定する。算定は1月末までに完了報告を市へ行う。

⑤ 収入分位の再算定

基準日以降に同居者の異動や入居者の離職・退職等があった場合、収入分位を再算定する。

⑥ 収入分位の決定

市が収入分位を決裁により決定し、次年度の家賃に反映させる。

5 家賃決定業務

① 収入認定業務

収入調査により認定

② 収入申告による家賃決定業務

収入調査により決定した収入分位により、市が家賃額を決定する。決定した家賃額については、毎年3月頃家賃額決定通知書を作成し、入居者に送付する。

③ 入居者異動による家賃決定業務

承認業務により生じた家賃額を変更し、市が家賃額を決定する。変更になる場合にはその変更額を知らせる家賃額決定通知を作成し、入居者に送付する。

④ 新規入居者の家賃額については、市が入居者決定時に行う。

⑤ 異議申立期間の対応

②に作成した家賃決定通知書に記載されている異議申立期間に申立てがあった場合、申立て内容及び所得や状況を確認し、必要に応じて市と協議の上入居者へ説明する。

6 承認業務

① 同居申請の受付業務

結婚・転入等により入居者が増加する場合、住民票謄本、戸籍謄本、所得証明書等(確認のため公的な書類が必要)を添付して申請しなければならない。場合によっては所得オーバー等により承認できない場合あり。家賃も変更の場合あり。

② 同居承認業務

市の決裁により承認する業務

③ 異動による届出受付業務

出生、一部転出、死亡等で入居者に異動があった場合、住民票謄本、戸籍謄本、所得証明書等(確認のため公的な書類が必要)を添付して届け出なければならない。家賃も変更の場合あり。

④ 異動による受付業務

市の決裁により受理する業務

⑤ 承継申請の受付業務

入居者(名義人)が死亡、離婚、施設入所した場合、同居していた配偶者又は名義人の三親等内の親族で、かつ、承継後の世帯に暴力団関係者がおらず、特に居住の安定を配慮する必要がある場合認められる。

⑥ 承継による承認業務

市の決裁により承認する業務

⑦ 家賃の減免申請の受付業務

入居者が家賃の減免申請を行う場合、所得証明書等、確認のために必要な書類を添付し届け、基準に適した場合認められる。

⑧ 減免の承認業務

市の決裁により承認する業務。

⑨ 移転申請の受付業務

入居者が唐津市市営住宅条例第4条第1項第7号の規定に基づく移転の申請を行う場合、申請書及び各種必要な書類添付し届け、一定期間内に入居者が入居可能な住戸があった場合認められる。

⑩ 移転の承認業務

市の決裁により承認する業務。移転による入居については、1-⑦に記載される随時の入居申込として対応する。

⑪ その他届出業務

入居者の氏名変更、長期不在、住宅模様替承認、建替住宅入居、氏名変更、収入再認定等があった場合、届出申請が必要。

※確認のため公的書類等が必要な場合がある。

⑫ 届出による受付業務

市の決裁により受理又は承認する業務

7 駐車場管理業務

① 受付業務

申込、返還、変更などの書類及び添付書類を受け付ける、市に報告する。

② 提出書類の点検業務

③ 区画割り当て業務

空き区画を確認し、割り当てを行う。

- ④ 証明書発行業務
駐車場使用者から保管場所使用承諾証明書の発行の申し出があった場合、発行する。
- ⑤ 補欠者整理業務
申込時点で空き区画がない場合は申込者を補欠者として管理する。区画が確保でき次第、連絡を行う。
- ⑥ 業務報告
毎月の業務終了後、業務内容について市に報告する。

8 苦情処理業務

- ① ペット飼育や餌付け等による苦情対応業務
入居時にペットの持込飼育できない旨を説明する。ペットの持ち込みや餌付け等を行い、市の注意を守らない場合は迷惑行為として退去もある。
- ② 隣人とのトラブルによる苦情対応業務
原則、入居者同士の話し合いとする。また、管理人や自治会長に相談を依頼する。どうしても解決しない場合は市で対応する。
- ③ 駐車場等による苦情対応業務
市営住宅内駐車場や通路での車についてのトラブルは、原則当事者同士で解決する。
- ④ 家屋・設備等のトラブルによる苦情対応業務
家屋・設備等の苦情は修繕の対象であり、入居者の負担を除き、修繕を行う。

9 家賃等収納業務

- ① 金融機関の口座振替を勧奨
現在6割以上の入居者が家賃の口座振替を行っており、残りの入居者についても引続き口座振替を進めて行く。
- ② 納付書送付業務（駐車場使用料及び共益費も含む）
年1回納付書を送付。入居者が金融機関で現金等により家賃を納付する。
- ③ 指定管理者職員による収納
納期限が過ぎた家賃を指定管理者職員が徴収する場合や、銀行窓口閉鎖時間帯に家賃を持ってきた場合は指定管理者職員が収納する。

10 家賃滞納徴収業務

- ① 分割による納付受付業務
滞納額が多くなった場合に本人の依頼により分割納付を認める。

- ② 分割による納付受付業務
滞納がある場合において、分割納付を認める場合は、誓約書を徴すること。
- ③ 分割による納付承認業務
市の決裁により承認する業務
- ④ 即決和解による和解
分割納付を実行すると確認できる場合、市と入居者との間で即決和解を行う。不履行の場合は明渡し強制執行が可能。
- ⑤ 賃貸借契約の解除
催促、分納等について話し合い又は家賃の徴収に訪問しても不在や居留守を使い、家賃を払わない悪質滞納者に対して実施
- ⑥ 明渡し請求
契約解除と合わせて市が明渡し請求を行う。
- ⑦ 裁判所への提訴
賃貸借契約の解除、明渡し請求を行っても市営住宅から退去しない者や行方不明等で荷物を置いたままになっている悪質滞納者等に対して裁判所に住宅の明渡し及び滞納家賃の請求について市が提訴する。

1 1 住宅・設備等の修理業務

- ① 一般修理
通常の修理、補修、緊急修理など。夜間・休日等24時間受付対応。
- ② 空家修理
退去後の住宅を、次の入居者が入居できるようにするための修理。
- ③ 計画修理
ビル管理法等により一定期間経過した施設・設備等について、計画的に修理を行う。
- ④ その他（植栽維持管理他清掃業務等）
植栽設置市営住宅における植栽の維持管理、樹木伐採、剪定業務、除草、自治会での自主清掃に伴う一般廃棄物ごみ収集運搬を行う。これらは住宅修繕業務経費において支払う。

1 2 設備等点検業務

- ① 給水施設管理業務（受水槽・高架水槽・給水ポンプ等保守点検）
・ 中原、ラコルテ和多田、二タ子、臨港、西浦、西唐津、七山、緑山
別紙 給水施設管理業務仕様書 参照
- ② 受水槽・高架水槽清掃
・ 中原、ラコルテ和多田、二タ子、臨港、西浦、西唐津、七山、緑山

別紙 貯水槽清掃点検業務仕様書 参照

③ 簡易専用水道法定（任意を含む）検査

・ 中原、ラコルテ和多田、ニタ子、臨港、西浦、西唐津、七山、緑山

※ 任意は貯水槽清掃点検業務の中で実施する。

※ 簡易専用水道法定検査は検査機関である（財）佐賀県環境科学検査協会の検査を受けること。

※ 13箇所（中原1、ラコルテ和多田2、ニタ子2、臨港1、西浦1、西唐津1、七山2、緑山3）

④ 昇降機保守点検

市営住宅等における昇降機の保守点検業務

・ ラコルテ和多田、臨港、美帆が丘（対象：A棟）、新屋敷改良住宅、緑山、コーポラスのぞみ、田中特定公共賃貸住宅、コーポうしお台

別紙 昇降機保守点検業務仕様書 参照

⑤ 消防設備等保守点検

消防設備等保守点検業務

・ 中原、高島、ラコルテ和多田（対象：第1・2棟及び集会所）、ニタ子、臨港、高虹、第1～第3七山、美帆が丘（対象：A棟）、新屋敷改良住宅（対象：KJ-1棟）、緑山、コーポラスのぞみ、田中特定公共賃貸住宅、納所、コーポうしお台

別紙 消防用設備等定期点検業務仕様書 参照

⑥ 浄化槽維持管理業務

・ 若者、納所

別紙 浄化槽維持管理業務仕様書 参照

1.3 駐車場維持管理業務

① 定期点検

毎月2回の点検を行い、修繕箇所や迷惑駐車などについて記録し、市に報告する。

別紙 駐車場管理物件一覧 参照

② 不正駐車、不法駐車等対策

不正駐車や不法駐車等防止の対策を行う。不正駐車等している車両に警告書発行や指導を行う。

③ 施設及び設備の維持管理（来客用駐車場等も含む。）

④ 災害時の対応

災害発生時に駐車場を地域住民の避難場所等として確保する必要があると市が判断した場合に協力する。

※来客用駐車場の管理運営（使用方法等）については、原則、自治会が行うが、維持管理については指定管理者が行う。

1 4 市が行う業務の補助業務

市が市営住宅等の管理に伴い行う全ての業務の補助を行うこと。

給水施設管理業務仕様書

1 業務場所

	場 所	高架水槽 の 数	受水槽の数		ポンプ 数
中 原	唐津市中原	—	1 基	地上型	3 基
ラコルテ 和多田	唐津市和多田本村	—	1 基 1 基	地上型	2 基 3 基
二タ子	唐津市二タ子 3 丁目	—	1 基	地上型	1 基
臨 港	唐津市二タ子 3 丁目	1 基	1 基	地上型	2 基
西 浦	唐津市神田西浦	1 基	1 基	地上型	2 基
西唐津	唐津市妙見	1 基	1 基	地上型	2 基
七 山	唐津市七山滝川	—	2 基	地上型	4 基
緑 山	唐津市相知町相知	—	3 基	地上型	6 基
計	8 団地	3 基	1 2 基		2 5 基

2 業務内容

市営住宅等の給水施設の正常な機能を維持するため、次の業務を定期的
に実施する。

(1) 汚水浸入防止点検

雨水、一般雑排水等の受水槽及び高架水槽への浸水防止の点検を実施する
こと。

(2) 防虫網点検及び取替

受水槽及び高架水槽のオーバーフロー管、排水管、通気管等防虫を必要と
する個別の防虫網の点検をすること。防虫網の破れ又は無いものは、取替え
又は新品を取付けること。

(3) ボールタップ式自動給水弁及び定水位式制御用ボールタップ等の調整受 水槽及び高架水槽内のボールタップから漏水している場合は調整し、フート 弁(ゴム)に傷があるものは、ゴムの取替、調整をすること。また、定水位式 制御弁は作動を確認し、調整すること。

(4) ポンプ軸点検調整及びパッキン取替

ポンプ軸心の歪の点検調整をし、ポンプ及びモーターのベアリングの状態
(油量の適否、雑音の有無、リング式の軸受の適時注油)等の点検、整備をす
ること。カップリングゴムの摩擦の状態点検をすること。パッキンから漏水
している場合は調整し不良品については、取替えること。

(5) 電気二次側絶縁測定及び電磁接触子の点検

(6) 故障時の緊急出動、応急処置及び管理指導。

(7) 貯水槽又は給水末端の遊離残留塩素の測定。

(8) その他施設周辺の清掃、給水施設の施錠確認及び鍵の保管

(9) 貯水槽清掃時及び施設点検時(年 1 回)の立会。

(10) 揚水ポンプの性能点検。(電流、圧力、逆止弁作動、フート弁の漏水の 有無等)

(11) 火災報知機に関すること。

3 管理業務報告書の提出

管理業務終了後、速やかに管理業務報告書を提出しなければならない。

4 その他

- (1) 管理業務については、「水道法」及び「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」等の規定により行う。
- (2) この仕様書に定めのない修繕工事については、別途見積書の提出により実施する。

貯水槽清掃点検業務仕様書

1 実施場所

	場 所	高 架 水 槽	受 水 槽
中 原	唐津市中原	—	40t(2 槽) 1 基 地上型
ラコルテ 和多田	唐津市和多田本村	—	35t(2 槽) 1 基 地上型 25t(2 槽) 1 基
二タ子	唐津市二タ子3丁目	—	36t(2 槽) 1 基 地上型
臨 港	唐津市二タ子3丁目	10t×1 基 1 基	35t(2 槽) 1 基 地上型
西 浦	唐津市神田西浦	4.5t×1 基 1 基	26t(2 槽) 1 基 地上型
西唐津	唐津市妙見町	4.5t×1 基 1 基	16t(2 槽) 1 基 地上型
七 山	唐津市七山滝川	—	8t(1 槽) 8t(2 槽) 2 基 地上型
緑 山	唐津市相知町相知	—	15t(2 槽) 1 基 地上型 12t(2 槽) 2 基
計	8 箇所	(19t) 3 基	(256t) 1 2 基 —

2 清掃点検業務内容

市営住宅等入居者に対し、安全かつ適正な水を供給するため、水道法第34条の2及び建築物における衛生的環境の確保に関する法律等関係法令に準拠し、次の業務を実施する。

① 高架水槽及び受水槽清掃

- ア) デッキブラシ等による壁面、底面の清掃及び水洗い流し
- イ) マンホール蓋のさび止め塗装整備
- ウ) 槽内のパイプ他機器類のさび落とし
- エ) フードバルブの漏水点検

② 高架水槽及び受水槽の滅菌整備

- ア) 槽内の滅菌消毒
- イ) 残留塩素測定記録

③ 給水装置点検

- ア) 二次側電気点検
- イ) 給水制御弁等点検
- ウ) 制御回路等劣化状況点検

④ その他関係箇所の清掃点検整備(軽微な調整を含む)

⑤ 法定水質検査の実施及び報告書の提出

⑥ 作業中に気づいた給水施設内の不良箇所の報告

3 報告書の提出

清掃点検業務終了後、速やかに清掃点検業務報告書(写真添付)を市に提出する。

昇降機保守点検業務仕様書

・ラコルテ和多田市営住宅

◎機種	1 棟 (北棟) 三菱製エレベーター 1 台 (乗用 600 kg 60m/min 6stops)
	2 棟 (南棟) 三菱製エレベーター 1 台 (乗用 600 kg 60m/min 7stops)
	集会所 三菱中低層共同住宅エレベーター 1 台 (乗用 300 kg 45m/min 2stops)
◎業務	1. 定期点検業務 2. 定期清掃 3. 遠隔監視 4. 緊急事態発生時の対処 5. 装置機器類の修理、取替 6. 建築基準法に基づく定期検査立会

・臨港市営住宅

◎機種	三菱製エレベーター 2 台 (乗用 600 kg 45m/min 3stops)
◎業務	1. 定期点検業務 2. 定期清掃 3. 遠隔監視 4. 緊急事態発生時の対処 5. 装置機器類の修理、取替 6. 建築基準法に基づく定期検査立会

・美帆が丘市営住宅

◎機種	三菱製エレベーター 1 台 (乗用 600 kg 45m/min 3stops)
◎業務	1. 定期点検業務 2. 定期清掃 3. 遠隔監視 4. 緊急事態発生時の対処 5. 装置機器類の修理、取替 6. 建築基準法に基づく定期検査立会

・新屋敷改良住宅

◎機種	日立製交流中速エレベーター 1 台 (UAP-9-2S45 3停止)
◎業務	1. 定期点検業務 2. 定期清掃 3. 遠隔監視 4. 緊急事態発生時の対処 5. 装置機器類の修理、取替 6. 建築基準法に基づく定期検査立会

・緑山市営住宅

◎機種	三菱製インバーター制御式エレベーター 1 台 (乗用 600 kg 45m/min 4stops) 三菱製インバーター制御式エレベーター 2 台 (乗用 600 kg 45m/min 3stops)
◎業務	1. 定期点検業務 2. 定期清掃 3. 遠隔監視 4. 緊急事態発生時の対処 5. 装置機器類の修理、取替 6. 建築基準法に基づく定期検査立会

・コーポラスのぞみ市営住宅

◎機種	三菱製インバーター制御式エレベーター 1 台 (乗用 600 kg 45m/min 3stops)
◎業務	1. 定期点検業務 2. 定期清掃 3. 遠隔監視 4. 緊急事態発生時の対処 5. 装置機器類の修理、取替 6. 建築基準法に基づく定期検査立会

・田中特定公共賃貸住宅

◎機種	三菱製インバーター制御式エレベーター 2 台 (乗用 320 kg 45m/min 3stops)
◎業務	1. 定期点検業務 2. 定期清掃 3. 遠隔監視 4. 緊急事態発生時の対処 5. 装置機器類の修理、取替 6. 建築基準法に基づく定期検査立会

・コーポうしお台市営住宅

◎機種	日立製機械室レス乗用エレベーター 2 台 (UAR-9-2S45 3停止)
◎業務	1. 定期点検業務 2. 定期清掃 3. 遠隔監視 4. 緊急事態発生時の対処 5. 装置機器類の修理、取替 6. 建築基準法に基づく定期検査立会

消防用設備等定期点検業務仕様書

1 実施場所

- ・ 中原市営住宅 唐津市中原 2 9 2 5 - 1

内容	機器点検 1 回 総合点検 1 回	数量
①避難器具	避難器具	20 基

- ・ 高島市営住宅 唐津市高島 5 1

内容	機器点検 1 回 総合点検 1 回	数量
①避難器具	避難ハッチ、タラップ	2 基

- ・ ラコルテ和多田市営住宅 唐津市和多田本村 2 番

内容	機器点検 1 回 総合点検 1 回	数量
①自動火災報知設備	受信機 GP 型 3 級	60 面
	中継器 玄関子機	60 面
	差動式スポット型感知器	197 個
	定温式スポット型熱感知器	60 個
②非常警報設備	非常警報操作盤 5 回線	1 面
	非常ベル	20 個
	補助音響装置 (ベル)	7 個
③連結送水管	連結送水管 放水口	9 個
	連結送水管 送水口	2 ヲ所
④誘導灯設備	誘導灯	2 台
	表示灯	9 個
⑤消火器	A B C 粉末消火器 1 0 型	30 本

- ・ 二太子市営住宅 唐津市二太子 3 丁目 9 番

内容	機器点検 1 回 総合点検 1 回	数量
① 避難器具	避難はしご	26 基

・臨港市営住宅

唐津市二タ子3丁目8-3

内容	機器点検 1回 総合点検 1回	数量
①自動火災報知設備	受信機 P型1級 40回線	1台
	副受信機 P型1級 40回線	2台
	差動式スポット型感知機	42個
	煙感知器	33個
	表示灯	76個
	発信機	72個
	電 鈴	43個
	常用電源	1式
	非常用蓄電池	1式
	接地抵抗測定	1式
	絶縁抵抗測定	1式
②防排煙設備	連動操作盤(自動) 16回線	1台
	煙感知機	16個
	防火扉	16個
	絶縁抵抗測定	1式
③誘導灯・標識	非常照明設備 FL20W B.T.付	177個
④屋内消火栓設備	加圧送水装置ポンプモーター	1組
	操作盤	1面
	消火栓	30基
	起動用スイッチ	30個
	表示灯	30個
⑤連結送水管	連結送水管 放水口	8個
	連結送水管 送水口	27ヵ所
⑥消火器		2本

・美帆が丘市営住宅

唐津市八幡町

内容	機器点検 1回 総合点検 1回	数量
①自動火災報知設備	受信機 GP型3級	15台
	中継器 玄関子機	15台
	差動式スポット型感知器	41台
	定温式スポット型感知器	15台
	光電式スポット型感知器	5台
	音響装置	15台
	戸外表示器	15台
	火災報知受信機 P型1級	1台
	複合装置	6台
②非常警報設備	音響 (ベル)	12台
	配線	一式
	電源	一式
③消火器	A B C粉末 10型	9本

・高虹市営住宅

唐津市浜玉町横田下4番地1

内容	機器点検 1回 総合点検 1回	数量
①消火器具	粉末20型	5本
②非常警報設備	複合装置	1台
	配線	
③避難器具	避難ハッチ	8基

・第1～3七山住宅

唐津市七山滝川

内容	機器点検 1回 総合点検 1回	数量
①消火器具	小型粉末	11本
②非常警報設備	複合装置	1式
	起動装置	6台
② 避難器具	避難ハッチ（はしご）	2基
	避難ハッチ（垂直式救助袋）	5基

・新屋敷改良住宅

唐津市厳木町岩屋

内容	機器点検 1回 総合点検 1回	数量
① 消火器具	粉末	13本
②非常警報設備	複合装置	1式
	補助音響装置	1式
	配線	1式
③避難器具	避難ハッチ	2基

・緑山市営住宅

唐津市相知町相知

内容	機器点検 1 回 総合点検 1 回	数量
①自動火災報知設備 (1～3棟)	受信機 P 型 2 級	各棟 1 式
	煙感知器 光電式スポット型	
	音響装置	
	配線	
	電源	
②非常警報設備 (1棟)	複合装置	8 台
	補助音響装置	8 台
	配線	一式
	電源	一式
③住戸用自動火災 報知設備・ 非常警報設備 (2・3棟)	受信機 P 型 3 級	36 台
	作動式スポット型感知器	96 台
	定温式スポット型感知器	36 台
	音響装置	36 台
	戸外表示器	36 台
	複合装置	12 台
	補助音響装置	12 台
	配線	一式
	電源	一式
④消火器	粉末 10 型	30 本

・コーポラスのぞみ市営住宅

唐津市相知町相知 1 5 6 5 番地

内容	機器点検 1 回 総合点検 1 回	数量
①消火器具	粉末	9 本
②非常警報設備	複合装置	1 式
	補助音響装置	1 式
	配線	1 式

・田中特定公共賃貸住宅

唐津市北波多田中

内容	機器点検 1 回 総合点検 1 回	数量
①消火器具	粉末	12 本
②非常警報設備	複合装置	1 式
	補助音響装置	1 式
	配線	1 式
③避難器具	避難ハッチ	4 基

・納所市営住宅 唐津市肥前町納所丁 5 6 6 番地

内容	機器点検 1 回 総合点検 1 回	数量
①消火器		3 本

・コーポうしお台市営住宅 唐津市鎮西町横竹 3 9 1 番地 4

内容	機器点検 2 回 総合点検 1 回	数量
①自動火災報知設備	受信機 GP 型 3 級	57 台
	中継器 玄関子機	57 台
	差動式スポット型感知器	185 台
	定温式スポット型感知器	57 台
	光電式スポット型感知器	10 台
	音響装置	57 台
	戸外表示器	57 台
	火災報知受信機 P 型 2 級	1 台
	火災報知受信機 P 型 1 級	1 台
	複合装置	18 台
②非常警報設備	音響 (ベル)	36 台
	配線	一式
	電源	一式
③消火器	A B C 粉末 1 0 型	30 本

2 点検業務内容

① 消防用設備等の適正な維持管理を行うため、消防法等関係法令に基づき、下記設備の機器点検及び総合点検を実施する。

② 設 備

自動火災報知設備	一式
防排煙設備	一式
誘導灯・標識	一式
屋内消火栓設備	一式
連結送水管	一式
消火器	一式
避難器具	一式

③ 実施期日

機器点検・総合点検	6 月～3 月中旬
-----------	-----------

3 消防用設備等不良箇所報告

消防用設備等の各点検業務終了後、速やかに不良箇所の報告を行う。

浄化槽維持管理業務仕様書

1 実施場所

	場 所	浄 化 槽
若 者	唐津市厳木町牧瀬	合併 嫌気ろ床接触ばっ気方式 5 人槽 1 基
		合併 嫌気濾床生物濾過方式 5 人槽 1 基
納 所	唐津市肥前町納所	合併 分離接触ばっ気方式 2 5 人槽 1 基
計	2 箇所	3 基

2 維持管理業務内容

浄化槽法（昭和 5 8 年法律第 4 3 号。以下「法」という。）の規定による保守点検及び清掃の技術上の基準などに従って、次の保守点検などを行うものとする。

- ① 保守点検は、法第 8 条の規定による保守点検の基準に従って実施する。
- ② 清掃は、法第 9 条の規定による清掃の基準に従って実施する。
- ③ 水質検査は、法第 1 1 条の規定により指定検査機関の行う水質に関する検査を実施する。

※ 若者：保守点検 4 回/年、清掃 1 回/年、水質検査 1 回/年

※ 納所：保守点検 6 回/年、清掃 1 回/年、水質検査 4 回/年

業務の主な内容は次のとおり。

- ・各種機器の管理、点検、調整及び整備
- ・水質及び汚泥浄化の自主検査
- ・その他上記事項の関連指示事項

3 報告書の提出

- ・保守点検業務、清掃業務を完了したときは、その業務の報告書を市へ提出する。
- ・水質検査を完了したときは、その検査結果書を市へ提出する。

駐車場管理物件一覧

名 称	位 置	区画数
和多田市営住宅	唐津市和多田天満町二丁目	1 4 3 区画
旭が丘市営住宅	唐津市旭が丘 2 0 番	1 6 8 区画
新開市営住宅	唐津市養母田鬼塚 4 番	1 2 6 区画
中原市営住宅	唐津市中原 2 9 2 5 番地 1	1 0 5 区画
ラコルテ和多田市営住宅 (ラコルテ和多田特定公共賃貸 住宅含む)	唐津市和多田本村 2 番	1 4 5 区画
二タ子市営住宅	唐津市二タ子三丁目 9 番	7 2 区画
江ノ尻市営住宅	唐津市二タ子三丁目 3 番	7 4 区画
西旗市営住宅	唐津市西旗町 1 2 番	3 9 区画
臨港市営住宅	唐津市二タ子三丁目 8 番 3 号	1 2 3 区画
西浦市営住宅	唐津市神田 3 1 5 2 番地 4	6 6 区画
西唐津市営住宅	唐津市妙見町 7 1 8 3 番地 2 4	3 4 区画
鏡市営住宅	唐津市鏡 2 4 1 1 番地 1	5 7 区画
美帆が丘市営住宅	唐津市八幡町 6 3 8 番地 4	2 4 区画
高虹市営住宅	唐津市浜玉町横田下 4 番地 1	8 4 区画
中島市営住宅	唐津市厳木町中島 1 3 7 5 番地 1	1 7 区画
新屋敷改良住宅	唐津市厳木町岩屋	9 8 区画
緑山市営住宅	唐津市相知町相知 4 5 7 番地 1 6	7 3 区画
田中特定公共賃貸住宅	唐津市北波多田中 7 8 9 番地 1	4 2 区画
コーポうしお台市営住宅	唐津市鎮西町横竹 3 9 1 番地 4	8 1 区画
合 計		1, 5 7 1 区画

IV 唐津市市営住宅等施設概要書

この概要書は、唐津市市営住宅等についての施設概要です。

1 管理目的

本施設は、住宅の確保に特に配慮を要する者に住宅等を提供することにより、居住の安定の確保を実現し、健康で文化的な生活を送るための不可欠な基盤となっています。また、それぞれの目的毎に整備された住宅についても、収入等に応じた住み分けを可能にし、かくして市民生活の安定と公共福祉の増進を目的として設置する施設であります。

そのため、入居者の募集から入退去業務、家賃精算、家賃徴収、苦情処理、施設の維持保全等に係る一連の管理業務について、入居者のプライバシーを尊重しつつ、入居者の適正な入居や平等、公正な立場での対応が必要です。

2 管理の基本方針

前記 1 の目的を達成するため入居者の適正な管理が必要であることから、入居者の管理業務を行うものとし、さらに、市営住宅及び共同施設の状態について常に留意し、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管理を行います。

3 施設概要

唐津市市営住宅等

- 1 和多田市営住宅
- 2 旭が丘市営住宅
- 3 新開市営住宅
- 4 中原市営住宅
- 5 高島市営住宅

- 6 ラコルテ和多田市営住宅、ラコルテ和多田特定公共賃貸住宅
- 7 二タ子市営住宅
- 8 江ノ尻市営住宅
- 9 西旗市営住宅
- 10 臨港市営住宅
- 11 西浦市営住宅
- 12 西唐津市営住宅
- 13 鏡市営住宅
- 14 美帆が丘市営住宅
- 15 高虹市営住宅
- 16 七山特定目的住宅（第1七山住宅、第2七山住宅、第3七山住宅）
- 17 岩屋市営住宅
- 18 新屋敷市営住宅
- 19 明神山市営住宅
- 20 高倉市営住宅
- 21 桜が丘市営住宅
- 22 本山市営住宅
- 23 中島市営住宅
- 24 新屋敷改良住宅
- 25 若者住宅
- 26 緑山市営住宅
- 27 和田市営住宅
- 28 天徳市営住宅
- 29 町切市営住宅
- 30 米の山市営住宅
- 31 西和田市営住宅
- 32 押川市営住宅
- 33 八反田市営住宅

- 34 幸の元市営住宅
- 35 コーポラスのぞみ市営住宅
- 36 岸山市営住宅
- 37 芳谷市営住宅
- 38 千草野市営住宅
- 39 稗田市営住宅
- 40 下竹有市営住宅
- 41 田中特定公共賃貸住宅
- 42 岸山地区改良住宅
- 43 立園地区改良住宅
- 44 老人母子等住宅
- 45 入野京嶽市営住宅
- 46 入野古田山市営住宅
- 47 切木市営住宅
- 48 入野音の元市営住宅
- 49 八折栄市営住宅
- 50 星賀市営住宅
- 51 納所市営住宅
- 52 入野長畑市営住宅
- 53 長沙子市営住宅
- 54 殿ノ浦西市営住宅
- 55 コーポうしお台市営住宅

唐津市市営住宅等施設概要書

N o .	区分	内容					
1	施設名	和多田市営住宅					
	所在地	唐津市和多田天満町 2 丁目					
	敷地面積	11, 502. 83 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積m ²
		S 44	1 棟	24	中層耐火	4 階	1, 041. 0
		S 43	2 棟	24		4 階	1, 041. 0
		S 42～43	3 棟	24		4 階	1, 041. 0
		S 45	4 棟	16		4 階	764. 0
		S 42～43	5 棟	24		4 階	959. 0
		S 43	6 棟	24		4 階	959. 0
		S 44	7 棟	24		4 階	965. 0
		S 45	8 棟	24		4 階	1, 049. 0
		計 8 棟		184 戸		延床面積	7, 819. 0 m ²
	その他	S 43	給水ポンプ室 1 （※現在は未使用）				22
			駐車場 1 4 3				
		S 43～45	自転車置場 6				246
		S 45	集会所 1				100
		ごみ置場					
伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回			
	除草作業			年1回			

N o .	区分	内容					
2	施設名	旭が丘市営住宅					
	所在地	唐津市旭が丘 2 0 番					
	敷地面積	13, 606. 40㎡					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積㎡
		S 48～49	1 棟	16	中層耐火	4 階	836. 0
			2 棟	16		4 階	792. 0
			3 棟	16		4 階	792. 0
			4 棟	16		4 階	792. 0
		S 49～50	5 棟	16		4 階	924. 0
			6 棟	16		4 階	861. 0
			7 棟	16		4 階	861. 0
		S 50	8 棟	16		4 階	946. 0
			9 棟	24		4 階	1, 343. 0
	計 9 棟		152 戸			延床面積	8, 147. 0 ㎡
	その他	S 50	集会所 1				115
			駐車場 1 6 8				
		S 49～56	自転車置場 9				240
	伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回		
		除草作業			年1回		

唐津市市営住宅等施設概要書

N o .	区分	内容					
3	施設名	新開市営住宅					
	所在地	唐津市養母田鬼塚4番					
	敷地面積	10,730.49㎡					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積㎡
		S52	1棟	16	中層耐火	4階	973.0
		S52～53	2棟	16		4階	973.0
		S53	3棟	16		4階	1,064.0
		S52	4棟	24		4階	1,459.0
		S53	5棟	24		4階	1,570.0
		計5棟		96戸		延床面積	6,039.0㎡
	その他	S52～53	自転車置場5				112
		H2	集会所1				53
			駐車場126				
	伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回		
		除草作業			年1回		

N o .	区分	内容					
4	施設名	中原市営住宅					
	所在地	唐津市中原 2 9 2 5 － 1					
	敷地面積	7, 406. 26㎡					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積㎡
		S 57	1 棟	30	中層耐火	5 階	2, 184. 0
		S 58～59	2 棟	32		4 階	2, 093. 0
		S 59～60	3 棟	32		4 階	2, 093. 0
		計 3 棟		94 戸		延床面積	6, 370. 0 ㎡
	その他	S 57～60	自転車置場 3				143
		S 58	集会所 1				70
			駐車場 1 0 5				
			公園				
			ごみ置場				
			倉庫				
	伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回		
		除草作業			年1回		
	施設保守 点検	給水施設	高架水槽				
受水槽			1基40 t (40t：2槽)				
給水ポンプ			3基				
消防設備		1～3 棟	避難器具 2 0 基				
○給水施設保守点検 月1回 ○貯水槽清掃点検 年1回 ○水質検査 ○消防用設備等定期点検（機器点検1回、総合点検1回）							

唐津市市営住宅等施設概要書

N o .	区分	内容					
5	施設名	高島市営住宅					
	所在地	唐津市高島 5 1					
	敷地面積	1,404.00㎡					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積㎡
		H5	1	8	耐火 2 階建	2 階	614.0
		計 1 棟		8 戸		延床面積	614.0 ㎡
	その他	H 5	プロパン庫 1				4
	伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回		
		除草作業			なし		
施設保守 点検	消防設備	1 棟	避難ハッチ、タラップ 2 基				
	○消防用設備等定期点検（機器点検1回、総合点検1回）						

N o .	区分	内容					
6	施設名	ラコルテ和多田市営住宅 ラコルテ和多田特定公共賃貸住宅（市営住宅と併設）					
	所在地	唐津市和多田本村 2 番					
	敷地面積	23, 147. 22㎡					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積㎡
		H7～8	1 棟	53	高層耐火	6階	4, 306. 0
				市営住宅44戸 特定公共賃貸住宅9戸（併設）			
		H13～14	2 棟	59	高層耐火	7階	5, 219. 0
				市営住宅52戸 特定公共賃貸住宅7戸（併設）			
	計 2 棟		112 戸		延床面積	9, 525. 0 m ²	
	その他	H7	自転車置場 3				36
		H8	設備棟 1				158
			駐車場 1 4 5				
		H14	ごみ置場 3				10
	伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回		
		除草作業			年1回		
施設保守 点検	給水施設	高架水槽	—				
		受水槽	2基60 t （35t：2槽、25t：2槽）				
		給水ポンプ	5基				
	昇降機	1 棟	三菱アキシス [®] エレベーター 1台 乗用 600kg 60m/min 6stops				
		2棟	三菱グランデ [®] エレベーター 1台 乗用 600kg 60m/min 7stops				
		集会所	三菱中低層共同住宅エレベーター 1台 乗用 300kg 45m/min 2stops				
	消防設備	第1～2棟及び 集会所	・自動火災報知設備 一式 ・非常警報設備 一式 ・誘導灯 2台 ・消火器 30本 ・連結送水管（放水口9個、送水口2ヵ所）				
	○給水施設保守点検 毎月 ○貯水槽清掃点検 年1回 ○水質検査						
	○昇降機保守点検 毎月						
	○消防用設備等定期点検（機器点検1回、総合点検1回）						

唐津市市営住宅等施設概要書

N o .	区分	内容					
7	施設名	二タ子市営住宅					
	所在地	唐津市二タ子3丁目9番					
	敷地面積	6,298.96㎡					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積㎡
		S62～63	1棟	30	中層耐火	5階	1,968.0
		S63～H1	2棟	24		4階	1,603.0
				3棟	14	耐火二階建	2階
		S56～57	4棟	20	中層耐火	5階	1,278.0
		計4棟		88戸		延床面積	5,468.0㎡
	その他	S52	集会所 1				69
		S63	設備棟 1				27
			駐車場 72				
		S57～H1	自転車置場 4				145
	伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回		
		除草作業			年1回		
	施設保守点検	給水施設	高架水槽	—			
			受水槽	1基36t (36t：2槽)			
給水ポンプ			1基				
消防設備		1～4棟	避難はしご 26基				
○給水施設保守点検 月1回 ○貯水槽清掃点検 年1回 ○水質検査 ○消防用設備等定期点検（機器点検1回、総合点検1回）							

N o .	区分	内容					
8	施設名	江ノ尻市営住宅					
	所在地	唐津市二タ子3丁目3番					
	敷地面積	5,962.00㎡					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積㎡
		S46	1棟	24	中層耐火	4階	1,255.0
			2棟	16		4階	792.0
		S47	3棟	24		4階	1,180.0
			4棟	16		4階	733.0
		計4棟		80戸		延床面積	3,960.0㎡
	その他		駐車場 74				
		S46～47	自転車置場				81
		S55	自転車置場 4				76
		ごみ置場					
伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回			
	除草作業			なし			

唐津市市営住宅等施設概要書

N o .	区分	内容					
9	施設名	西旗市営住宅					
	所在地	唐津市西旗町 1 2 番					
	敷地面積	3, 559. 76㎡					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積㎡
		S 51	5 棟	16	中層耐火	4 階	946. 0
			6 棟	24		4 階	1, 418. 0
		計 2 棟		40 戸		延床面積	2, 364. 0 ㎡
	その他	S 51	集会所 1				69
		S 51	受水槽ポンプ室 1 （旧）				23
			駐車場 3 9				
		H18	自転車小屋 2				44
			ごみ置場				
	伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回		
		除草作業			年1回		

N o .	区分	内容					
10	施設名	臨港市営住宅					
	所在地	唐津市二タ子 3 丁目 8 - 3					
	敷地面積	6, 737. 46㎡					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積㎡
		S 53～55	1	126	高層耐火	9 階	10, 322. 0
		計 1 棟		126 戸		延床面積	10, 322. 0 ㎡
	その他	S 46～47	設備棟				39
		S 55	集会所				69
			駐車場 1 2 3				
	伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回		
		除草作業			なし		
	施設保守 点検	給水施設	高架水槽	1基10t (10t×1基)			
受水槽			1基35 t (35t：2槽)				
給水ポンプ			2基				
昇降機		1 棟	三菱ｸﾞﾗﾝﾃﾞｨｴﾚﾍﾞｰﾀｰ 2 台 乗用 600kg 45m/min 3 stops				
消防設備		1 棟	・ 自動火災報知設備 一式 ・ 防排煙設備 一式 ・ 屋内消火栓設備 一式 ・ 誘導灯、標識 一式 ・ 連結送水管 一式 (放水口8個、送水口27ヵ所) ・ 消火器 2本				
○給水施設保守点検 毎月 ○貯水槽清掃点検 年1回 ○水質検査 ○昇降機保守点検 毎月 ○消防用設備等定期点検 (機器点検1回、総合点検1回)							

唐津市市営住宅等施設概要書

N o .	区分	内容					
11	施設名	西浦市営住宅					
	所在地	唐津市神田 3 1 5 2 - 5					
	敷地面積	6,705.29㎡					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積㎡
		H2～3	1 棟	30	中層耐火	5 階	1,923.0
		H3～4	2 棟	24		4 階	1,605.0
		計 2 棟		54 戸		延床面積	3,528.0 ㎡
	その他	H3～4	自転車置場 3				
		H3	給水塔 1				
		H4	集会所 1				
			駐車場 6 6				
			ごみ置場				
	伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回		
除草作業			年1回				
施設保守 点検	給水施設	高架水槽	1基4.5t (4.5t×1基)				
		受水槽	1基26 t (26t：2槽)				
		給水ポンプ	2 基				
	○給水施設保守点検 月1回 ○貯水槽清掃点検 年1回 ○水質検査						

N o .	区分	内容					
12	施設名	西唐津市営住宅					
	所在地	唐津市妙見町 7 1 8 3 - 2 4					
	敷地面積	3,000.00㎡					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積㎡
		H6～7	1 棟	16	中層耐火	4 階	1,205.0
			2 棟	16		4 階	1,205.0
		計 2 棟		32 戸		延床面積	2,410.0 ㎡
	その他	H7	自転車置場 4				71
			給水塔 1				87
			集会所 1				53
			駐車場 3 4				
			ごみ置場				
	伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回		
		除草作業			なし		
施設保守 点検	給水施設	高架水槽	1基4.5t (4.5t×1基)				
		受水槽	1基16 t (16t：2槽)				
		給水ポンプ	2基				
	○給水施設保守点検 月1回 ○貯水槽清掃点検 年1回 ○水質検査						

唐津市市営住宅等施設概要書

N o .	区分	内容					
13	施設名	鏡市営住宅					
	所在地	唐津市鏡2450番地、2411番地 1 、2411番地34					
	敷地面積	12, 724. 75㎡					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積㎡
		H25	2 棟	2	木造平屋	3 DK	139. 0
			3 棟	2		3 DK	141. 0
			4 棟	2		2 DK	101. 0
			5 棟	2		2 DK	101. 0
			6 棟	2		3 DK	141. 0
			7 棟	2		2 DK	101. 0
			8 棟	2		2 DK	101. 0
		H26	1 棟	2		2 DK	101. 0
			9 棟	2		3 DK	141. 0
			1 0 棟	2		3 DK	139. 0
			1 1 棟	2		3 DK	141. 0
			1 2 棟	2		3 DK	139. 0
			1 3 棟	2		2 DK	101. 0
			1 4 棟	2		2 DK	101. 0
		1 5 棟	2	3 DK		141. 0	
		H27	1 6 棟	2		3 DK	139. 0
			1 7 棟	2		3 DK	141. 0
			1 8 棟	2		3 DK	139. 0
			1 9 棟	2		3 DK	141. 0
			2 0 棟	2		2 DK	101. 0
			2 1 棟	2		3 DK	141. 0
		計 21 棟		42 戸		延床面積	2, 631. 0 ㎡
	その他	H 2 6	集会所 1				94. 0
		駐車場 5 7					
伐採管理	高木・中木剪定作業			なし			
	除草作業			なし			

唐津市市営住宅等施設概要書

N o .	区分	内容					
14	施設名	美帆が丘市営住宅					
	所在地	唐津市八幡町 6 3 8 番地 4 他					
	敷地面積	31, 837. 56 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積m ²
		S47		8	簡易耐火平屋	1 階	562. 4
		S48		11		1 階	773. 3
		S49		9		1 階	632. 7
		S54		24		1 階	1, 689. 6
		S55		8		1 階	563. 2
		S60		6	木造平屋	1 階	417. 0
		S61		4		1 階	278. 0
		R1	第 1 棟	15	中層耐火	3 階	1, 082. 0
		計 50 棟		85 戸		延床面積	5, 998. 2 m ²
	その他	駐車場 2 4					
伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回			
	除草作業			年 2 回（7 月・1 1 月）			
施設保守 点検	昇降機	第 1 棟	三菱ブランド ^{ディ} エレベーター 1 台 乗用 600kg 45m/min 3 stops				
	消防設備	第 1 棟	・自動火災報知設備 一式 ・非常警報設備 一式 ・消火器 9本				
	○昇降機保守点検 毎月 ○消防用設備等定期点検(機器点検1回、総合点検1回)						

※昇降機保守点検・消防設備点検については、第2棟 3階建 R C 造 9戸が建設されれば追加となる。

N o .	区分	内容					
15	施設名	高虹市営住宅					
	所在地	唐津市浜玉町横田下 4 番地 1					
	敷地面積	12, 420. 43㎡					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積㎡
		H 1	A	14	耐火2階建	2 階	1, 023. 0
		H 2	B	8		2 階	584. 0
		H 3	C	10		2 階	731. 0
		H 4	D	12	中層耐火	3 階	834. 0
			E	6	耐火2階建	2 階	438. 0
		H 5	F	15	中層耐火	3 階	1, 114. 0
		H 6	G	15		3 階	1, 114. 0
		計 7 棟		80 戸		延床面積	5, 838. 0 ㎡
	その他	H1～6	自転車置場 5				120
		H2	集会所 1				86
			駐車場 8 4				
	伐採管理	高木剪定作業			年 1 回・数本ずつ随時		
		中木剪定作業			2年～3年に1回		
		植込生垣	2, 000㎡	剪定	年 1 回		
	施設保守 点検	消防設備	団地全体	・消火器具 粉末 2 0 型 5 本 ・非常警報設備 1 式 ・避難ハッチ 8 基			
○消防用設備等定期点検（機器点検1回、総合点検1回）							

唐津市市営住宅等施設概要書

N o .	区分	内容					
16	施設名	第1七山住宅、第2七山住宅、第3七山住宅					
	所在地	唐津市七山滝川1 2 8 6 番地、 1 5 5 9 番地 1					
	敷地面積	3,497.30㎡					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積㎡
		H 7	第 1	4	耐火 2 階建	2 階	254. 1
			第 2	6		2 階	246. 2
		H 1 0	第 3	18	中層耐火	3 階	1,099. 3
		計 3 棟		28 戸		延床面積	1,599.6 ㎡
	その他	H7	自転車置場 1				71
			給水塔 1				87
			ごみ置場				
			プロパン庫				
	伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回		
除草作業		1,160㎡	草刈	年 3 回			
施設保守 点検	給水施設	受水槽	2基16 t (8 t : 1槽 + 8 t : 2槽)				
		給水ポンプ	4 基				
		塩素滅菌装置	2 基				
	消防設備	第 1	・避難ハッチ（垂直式救助袋） 2 基				
		第 2	・消火器 1 本 ・避難ハッチ（垂直式救助袋） 3 基				
		第 3	・非常警報設備複合装置一式 ・起動装置 6 台 ・消火器 1 0 本 ・避難ハッチ（はしご） 2 基				
	○受水槽清掃滅菌点検 年1回 ○給水ポンプ保守点検 年 6 回 ○塩素滅菌装置維持管理 月 1 回 ○水質検査 2 検体 ○消防用設備等定期点検（機器点検1回、総合点検1回）						

N o .	区分	内容					
17	施設名	岩屋市営住宅					
	所在地	唐津市巖木町岩屋530番地9					
	敷地面積	6,388.48㎡					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積㎡
		S39		8	簡易耐火平屋	1階	256.8
		S40		8		1階	256.8
		S41		8		1階	256.8
		S55	TC-1	5	簡易耐火2階	2階	307.0
		S55	TC-2	5		2階	299.0
		計8棟		34戸		延床面積	1,376.4㎡
	その他		集会所				
	伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回		
		除草作業			年2回（6月・11月）		

唐津市市営住宅等施設概要書

N o .	区分	内容					
18	施設名	新屋敷市営住宅					
	所在地	唐津市巖木町岩屋 5 3 0 番地 1 7 他					
	敷地面積	8,864.43 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積㎡
		S43		5	木造平屋	1 階	162.0
		S44		9		1 階	291.6
		S56	T C - 1	6	簡易耐火 2 階	2 階	358.8
		S56	T C - 2	6		2 階	368.4
		S57	T C - 3	6		2 階	358.8
		S57	T C - 5	6		2 階	368.4
		S58	T C - 6	6		2 階	368.4
		計 19 棟		44 戸		延床面積	2,276.4 m ²
	その他						
伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回			
	除草作業			年 2 回（6 月・1 1 月）			

No.	区分	内容					
19	施設名	明神山市営住宅					
	所在地	唐津市巖木町本山 2 2 1 番地					
	敷地面積	1,248.06 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積㎡
		S42		8	木造平屋	1 階	259.2
		計 8 棟		8 戸		延床面積	259.2 m ²
	その他						
伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回			
	除草作業			なし			

N o .	区分	内容						
20	施設名	高倉市営住宅						
	所在地	唐津市巖木町本山 1 6 8 番地 1						
	敷地面積	358.34 m ²						
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積 m ²	
		S42		1	木造平屋	1 階	32.4	
		計 1 棟		1 戸		延床面積	32.4 m ²	
	その他							
	伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回			
除草作業			なし					

唐津市市営住宅等施設概要書

N o .	区分	内容					
21	施設名	桜が丘市営住宅					
	所在地	唐津市厳木町本山 8 9 番地 2					
	敷地面積	10,904.95 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積m ²
		S45		4	木造平屋	1 階	129.6
		S46	T C - 1	4	簡易耐火 2 階	2 階	159.6
		S46	T C - 2	5		2 階	215.0
		S47	T C - 3	5		2 階	230.5
		S47	T C - 4	5		2 階	208.0
		S48	T C - 5	4		2 階	184.4
		S48	T C - 6	5		2 階	208.0
		計 10 棟		32 戸		延床面積	1,335.1 m ²
	その他						
伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回			
	除草作業			年 2 回（6 月・1 1 月）			

N o .	区分	内容						
22	施設名	本山市営住宅						
	所在地	唐津市厳木町本山 4 5 6 番地 2						
	敷地面積	5,659.00 m ²						
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積m ²	
		S49	T C - 1	5	簡易耐火 2 階	2 階	241.5	
		S49	T C - 2	5		2 階	253.0	
		S51	T C - 3	5		2 階	285.5	
		S51	T C - 4	5		2 階	258.5	
		S52	T C - 5	5		2 階	272.5	
		S52	T C - 6	5		2 階	285.0	
		S53	T C - 7	5		2 階	285.0	
		S53	T C - 8	5		2 階	299.0	
		S54	T C - 9	4		2 階	239.2	
		S54	T C - 1 0	4		2 階	245.6	
		計 10 棟				48 戸		延床面積
その他	S56	集会所				64.8		
伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回				
	除草作業			なし				

唐津市市営住宅等施設概要書

N o .	区分	内容						
23	施設名	中島市営住宅						
	所在地	唐津市厳木町中島 1 3 7 5 番地 1						
	敷地面積	1, 676. 89 m ²						
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積m ²	
		S50	T C - 1	5	簡易耐火 2 階	2 階	258. 5	
		S50	T C - 2	5		2 階	241. 5	
		計 2 棟			10 戸		延床面積	500. 0 m ²
	その他		駐車場 1 7					
伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回				
	除草作業			年 1 回 （ 8 月 ）				

唐津市市営住宅等施設概要書

N o .	区分	内容							
24	施設名	新屋敷改良住宅							
	所在地	唐津市巖木町岩屋530番地19 他							
	敷地面積	26,546.37 m ²							
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積m ²		
		H15	K J－1	9	中層耐火（2DK）	3階	540.7		
				15	中層耐火（3DK）	3階	1,156.5		
		H16	1	2	木造平屋	1階	129.2		
			2	2		1階	159.0		
			3	2		1階	149.0		
			4	2		1階	127.5		
			5 6	4		1階	282.4		
			7 8	4		1階	281.6		
			H17	9 11		4	1階	282.4	
		10 12		4		1階	281.6		
		13 15 18 22 23 25		12		1階	847.3		
		14		2		1階	140.8		
		16 19 24		6		1階	362.7		
		17		2		1階	155.4		
		20		2		1階	120.8		
		H18	21 26	4		1階	241.8		
			28	2		1階	120.8		
			29 32	4		1階	281.6		
			31	2		1階	141.2		
		H19	27 30 35	6		1階	422.3		
			33 34	4			1階	282.4	
		計 36 棟				94 戸		延床面積	6,507.0 m ²
		その他	H19	集会所				99.5	
			H15	L P ガス供給庫				6.19	
				駐車場 9 8					
				公園（広場）					
				自転車置場					
			ごみ置場						
	伐採管理	高木・中木剪定作業				2年～3年に1回			
		除草作業				年2回（6月・11月）			
	施設保守 点検	昇降機	K J－1 棟	日立ビルシステム 交流中速エレベーター1台（UAP-9-2S45 3停止）					
		消防設備	K J－1 棟	・非常警報設備 一式 ・消火器 13本 ・避難はしご（ハッチ）2基					
		○昇降機保守点検 毎月 ○消防用設備等定期点検（機器点検1回、総合点検1回）							

唐津市市営住宅等施設概要書

N o .	区分	内容					
25	施設名	若者住宅					
	所在地	唐津市厳木町牧瀬 5 7 4 番地 9 他					
	敷地面積	571.20 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積㎡
		H16		2	木造平屋	1 階	155.2
		計 2 棟		2 戸		延床面積	155.2 m ²
	その他						
	伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回		
除草作業			なし				
施設保守点検	浄化槽	法定検査	年 1 回 2 戸				

N o .	区分	内容					
26	施設名	緑山市営住宅					
	所在地	唐津市相知町相知 4 5 7 番地 1 他					
	敷地面積	19,614.64 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積㎡
		H18	第1棟	16	中層耐火（3DK）	4 階	1,592.0
				8	中層耐火（2DK）		684.8
		H20	第2棟	12	中層耐火（3DK）	3 階	1,190.4
				6	中層耐火（2DK）		512.4
		H22	第3棟	12	中層耐火（3DK）	3 階	1,191.4
				6	中層耐火（2DK）		512.5
		計 3 棟		60 戸		延床面積	5,683.5 m ²
	その他	H18	集会所				101.08
			駐車場 7 3				
			ごみ置場				
		H18, H20, H22	自転車置場				46.04
	伐採管理	高木剪定作業			年間契約：5 7 本剪定		
		水路清掃			水路排土除草：年 1 回（5 月）		
		除草作業			年間契約：年 2 回（7 月・1 1 月）		
	施設保守 点検	消防設備	1・2・3 棟	・自動火災報知設備 一式 ・住戸用自動火災報知設備及び非常警報設備 一式 ・消火器（1 棟 1 2 本・2 棟 9 本・3 棟 9 本 計 3 0 本）			
		給水施設	受水槽	3 基 （1 5 t：2 槽）1 基 （1 2 t：2 槽）2 基			
			給水ポンプ	6 基			
		昇降機	1・2・3 棟	三菱ビルテクノサービス			
				乗用 6 0 0 k g 4 5 m/min 4 stops 1 台 3 stops 2 台			
○昇降機保守点検 毎月 ○受水槽清掃滅菌点検 年1回 ○給水ポンプ保守点検 年 6 回 ○塩素滅菌装置維持管理 月 1 回 ○水質検査 3 検体 ○消防用設備等定期点検（機器点検1回、総合点検1回）							

唐津市市営住宅等施設概要書

N o .	区分	内容						
27	施設名	和田市営住宅						
	所在地	唐津市相知町相知 2 3 7 7 番地 1						
	敷地面積	4,312.04　m ²						
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積m ²	
		S35		7	木造平屋	1 階	196.7	
		S36		1		1 階	28.1	
		S41		2		1 階	65.4	
		計 10 棟			10 戸		延床面積	290.2　m ²
	その他							
伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回				
	除草作業			なし				

N o .	区分	内容					
28	施設名	天徳市営住宅					
	所在地	唐津市相知町相知 2 3 5 7 番地 1					
	敷地面積	2,929.75 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積㎡
		S42		2	木造平屋	1 階	65.4
		計 2 棟		2 戸		延床面積	65.4 m ²
	その他	S42	集会所			32.7	
伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回			
	除草作業			年 1 回（7月）			

N o .	区分	内容					
29	施設名	町切市営住宅					
	所在地	唐津市相知町町切 7 8 1 番地 1					
	敷地面積	1,671.31 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積m ²
		S43		5	木造平屋	1 階	163.5
		計 5 棟		5 戸		延床面積	163.5 m ²
	その他		ごみ置場				
伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回			
	除草作業			年 1 回 （ 7 月 ）			

唐津市市営住宅等施設概要書

N o .	区分	内容					
30	施設名	米の山市営住宅					
	所在地	唐津市相知町相知 8 6 1 番地 1					
	敷地面積	8,935.07 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積㎡
		S44		3	木造平屋	1 階	98.1
		S46		2		1 階	75.0
				4		1 階	130.8
		S47	A－1	4	簡易耐火平屋	1 階	163.2
			B－1	4		1 階	143.2
		S48	A－2	4		1 階	163.2
			B－2	4		1 階	144.8
		S49	A－3	5		1 階	226.0
			B－3	5		1 階	206.0
		S50	B－4	5		1 階	217.0
		計 17 棟		40 戸		延床面積	1,567.3 m ²
	その他	S50	集会所				46.2
	その他		ごみ置場				
伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回			
	除草作業			年 1 回（7月）			

N o .	区分	内容					
31	施設名	西和田市営住宅					
	所在地	唐津市相知町相知 2 5 7 5 番地 5 7					
	敷地面積	1,613.97 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積 m ²
		S51	B－1	3	簡易耐火平屋	1 階	141.0
		S51	B－2	2		1 階	94.0
		S52	B－2	2		1 階	99.2
		計 2 棟		7 戸		延床面積	334.2 m ²
	その他						
伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回			
	除草作業			年 1 回 （ 7 月）			

唐津市市営住宅等施設概要書

N o .	区分	内容					
32	施設名	押川市営住宅					
	所在地	唐津市相知町相知 6 3 1 番地 1					
	敷地面積	8,712.10 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積㎡
		S53	B－5／B－6	8	簡易耐火平屋	1 階	444.0
		S54	A－1	4		1 階	230.0
			B－3／B－4	8		1 階	444.0
		S55	B－8	4		1 階	222.0
		S56	B－9／B－10	8		1 階	460.0
		S57	B－13	4		1 階	230.0
		S58	B－1	4		1 階	230.0
		S59	B－2	4		1 階	230.0
		S60	B－11／B－12	6		1 階	345.0
	計 13 棟		50 戸		延床面積	2,835.0 m ²	
その他	S58	集会所				69.8	
伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回			
	除草作業			年 1 回（6 月）			

N o .	区分	内容					
33	施設名	八反田市営住宅					
	所在地	唐津市相知町伊岐佐甲 8 6 4 番地					
	敷地面積	5,262.11 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積m ²
		S56		7	木造平屋	1 階	509.6
		S58		2		1 階	145.6
		S61		2		1 階	145.6
		計 11 棟		11 戸		延床面積	800.8 m ²
	その他		ごみ置場				
			倉庫				
		公園					
伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回			
	除草作業			年 1 回（7 月）			

唐津市市営住宅等施設概要書

N o .	区分	内容					
34	施設名	幸の元市営住宅					
	所在地	唐津市相知町伊岐佐甲 2 1 番地					
	敷地面積	2,916.67 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積m ²
		S45		10	簡易耐火 2 階	2 階	703.0
		計 5 棟		10 戸		延床面積	703.0 m ²
	その他						
	伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回		
		除草作業			年 1 回（7 月）		

N o .	区分	内容					
35	施設名	コーポラスのぞみ市営住宅					
	所在地	唐津市相知町相知 1 5 6 5 番地					
	敷地面積	5,719.21 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積㎡
		H15	1棟	6	中層耐火（3DK）	3 階	616.2
				6	中層耐火（2DK）		484.2
			2棟	9	中層耐火（3DK）		924.3
				3	中層耐火（2DK）		242.1
		計 1 棟		24 戸		延床面積	2,266.8 m ²
	その他	H15	集会所				69.94
		H15	自転車置場				43.2
			ごみ置場				
	伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回		
		除草作業			年 2 回（7 月・1 1 月）		
	施設保守 点検	消防設備		・非常警報設備 一式 ・消火器 9 本			
昇降機			三菱ビルテクノサービス 乗用 6 0 0 k g 4 5 m/min 3 stops				
○昇降機保守点検 毎月 ○消防用設備等定期点検（機器点検1回、総合点検1回）							

唐津市市営住宅等施設概要書

N o .	区分	内容					
36	施設名	岸山市営住宅					
	所在地	唐津市北波多岸山 5 9 6 番地 1 5					
	敷地面積	3,746.87 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積m ²
		S45		8	木造平屋		261.4
		S46		4			130.7
		H20		1			32.7
		計 13 棟		13 戸		延床面積	424.8 m ²
	その他		ごみ置場				
伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回			
	除草作業			年 1 回（8月）			

N o .	区分	内容						
37	施設名	芳谷市営住宅						
	所在地	唐津市北波多岸山 2 9 5 番地 6						
	敷地面積	1, 626. 00 m ²						
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積m ²	
		S53		4	木造平屋	1 階	206. 4	
		S54		6		1 階	309. 6	
		S55		2		1 階	103. 2	
		計 6 棟			12 戸		延床面積	619. 2 m ²
	その他							
伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回				
	除草作業			年 1 回 （ 8 月 ）				

唐津市市営住宅等施設概要書

N o .	区分	内容						
38	施設名	千草野市営住宅						
	所在地	唐津市北波多田中 1 6 0 5 番地 1						
	敷地面積	1, 884. 90 m ²						
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積m ²	
		S53		8	簡易耐火 2 階	2 階	504. 0	
		S54		8		2 階	504. 0	
		S55		2		2 階	126. 0	
		計 9 棟			18 戸		延床面積	1, 134. 0 m ²
	その他							
伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回				
	除草作業			年 1 回（ 8 月）				

N o .	区分	内容					
39	施設名	稗田市営住宅					
	所在地	唐津市北波多稗田 1 6 5 9 番地 1					
	敷地面積	1,855.81　m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積m ²
		S58		12	簡易耐火 2 階	2 階	770.8
		計 2 棟		12　戸		延床面積	770.8　m ²
	その他		ガスLPG置場				
伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回			
	除草作業			なし			

唐津市市営住宅等施設概要書

N o .	区分	内容					
40	施設名	下竹有市営住宅					
	所在地	唐津市北波多竹有 2 7 8 9 番地 1 2					
	敷地面積	12, 847. 69 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積m ²
		S44		2	木造平屋	1 階	65. 3
		S47		2	簡易耐火平屋	1 階	132. 8
		S49		9	簡易耐火平屋	1 階	599. 9
		S50		2	簡易耐火平屋	1 階	133. 3
		S51		4	簡易耐火平屋	1 階	266. 6
		S52		4	簡易耐火平屋	1 階	269. 4
		S53		4	簡易耐火平屋	1 階	259. 1
		H11		1	簡易耐火平屋	1 階	66. 4
		計 28 棟		28 戸		延床面積	1, 792. 8 m ²
	その他						
	伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回		
		除草作業			年 1 回（8 月）		

N o .	区分	内容					
41	施設名	田中特定公共賃貸住宅					
	所在地	唐津市北波多田中 7 8 9 番地 1、8 0 3 番地 5					
	敷地面積	4, 554. 72 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積m ²
		H16	A棟	9	中層耐火	3 階	635. 8
			B棟	9		3 階	635. 8
		計 2 棟		18 戸		延床面積	1, 271. 6 m ²
	その他		駐車場 4 2				
			自転車置場				
			ごみ置場				
			広場				
	伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回		
		除草作業			年 2 回（8 月・1 1 月）		
施設保守 点検	消防設備	A棟・B棟	・非常警報設備 一式 ・消火器（A棟10型6本，B棟10型6本 計12本） ・避難はしご（ハッチ）各2基 計4基				
	昇降機	A棟・B棟	三菱ビルテクノサービス 乗用320kg 45m/min 3 stops 2台				
	○昇降機保守点検 毎月 ○消防用設備等定期点検（機器点検1回、総合点検1回）						

唐津市市営住宅等施設概要書

N o .	区分	内容					
42	施設名	岸山地区改良住宅					
	所在地	唐津市北波多岸山 4 9 8 番地 2 7					
	敷地面積	12, 134. 02 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積m ²
		S47		14	簡易耐火 2 階	2 階	700. 0
		S48		6		2 階	300. 0
		S49		14		2 階	700. 0
		S50		12		2 階	600. 0
		S51		8		2 階	400. 0
		S52		8		2 階	400. 0
		S53		8		2 階	400. 0
		S54		6		2 階	300. 0
		計 38 棟		76 戸		延床面積	3, 800. 0 m ²
その他	S51	集会所				126	
		ごみ置場					
伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回			
	除草作業			年 1 回 （ 8 月）			

N o .	区分	内容					
43	施設名	立園地区改良住宅					
	所在地	唐津市北波多田中 1 4 5 8 番地 2 9 他					
	敷地面積	10, 339. 52 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積㎡
		S46		16	簡易耐火 2 階	2 階	800. 0
		S47		20		2 階	1, 000. 0
		S48		8		2 階	400. 0
		S49		2		2 階	100. 0
		計 23棟		46 戸		延床面積	2, 300. 0 m ²
	その他	S45	共同作業所				
		S47	集会所				126
			公園				
	伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回		
		除草作業			年 1 回（9 月）地元発注		

唐津市市営住宅等施設概要書

N o .	区分	内容					
44	施設名	老人母子等住宅					
	所在地	唐津市北波多岸山295番地7、295番地9					
	敷地面積	401.00　m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積m ²
		S55		2	木造平屋	1 階	58.6
		計 1 棟		2 戸		延床面積	58.6　m ²
	その他						
	伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回		
除草作業			なし				

N o .	区分	内容					
45	施設名	入野京嶽市営住宅					
	所在地	唐津市肥前町入野甲 2 0 5 7 番地 3					
	敷地面積	229.38 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積m ²
		S47		2	簡易耐火平屋	1 階	71.6
		計 1 棟		2 戸		延床面積	71.6 m ²
	その他						
	伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回		
除草作業			なし				

N o .	区分	内容					
46	施設名	入野古田山市営住宅					
	所在地	唐津市肥前町入野丙 9 1 7 番地					
	敷地面積	1,680.60 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積m ²
		S50	1	4	簡易耐火平屋	1 階	173.6
			2	3		1 階	130.2
		計 2 棟		7 戸		延床面積	303.8 m ²
	その他						
伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回			
	除草作業			年 1 回 （ 7 月 ）			

唐津市市営住宅等施設概要書

N o .	区分	内容					
47	施設名	切木市営住宅					
	所在地	唐津市肥前町切木乙 5 6 0 番地 1					
	敷地面積	2, 513. 45 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積m ²
		S52	1	4	簡易耐火平屋	1 階	198. 4
			2	4		1 階	198. 4
		計 2 棟		8 戸		延床面積	396. 8 m ²
	その他						
	伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回		
除草作業			なし				

N o .	区分	内容					
48	施設名	入野音の元市営住宅					
	所在地	唐津市肥前町入野甲 1 6 8 4 番地					
	敷地面積	2, 448. 00 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積m ²
		S53	1	2	簡易耐火平屋	1 階	103. 2
			2	6		1 階	309. 6
		計 2 棟		8 戸		延床面積	412. 8 m ²
	その他						
伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回			
	除草作業			年 1 回 （ 7 月）			

N o .	区分	内容					
49	施設名	八折栄市営住宅					
	所在地	唐津市肥前町万賀里川 8 8 4 番地 5 6					
	敷地面積	2,804.08　m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積m ²
		S56	A	4	簡易耐火平屋	1 階	230.0
			B	4		1 階	230.0
		計　2　棟		8　戸		延床面積	460.0　m ²
	その他	S63	給水施設				9.99
			ごみ置場				
伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回			
	除草作業			年 1 回（ 7 月・ 1 1 月）			

唐津市市営住宅等施設概要書

N o .	区分	内容					
50	施設名	星賀市営住宅					
	所在地	唐津市肥前町星賀乙 7 6 4 番地 2					
	敷地面積	1, 157. 90 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積m ²
		H2		4	簡易耐火平屋	1 階	238. 8
		計 1 棟		4 戸		延床面積	238. 8 m ²
	その他						
	伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回		
除草作業			年 1 回 （ 7 月 ）				

N o .	区分	内容					
51	施設名	納所市営住宅					
	所在地	唐津市肥前町納所丁 5 6 6 番地					
	敷地面積	748.66 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積m ²
		H6	1	6	低層耐火	2 階	457.0
		計 1 棟		6 戸		延床面積	457.0 m ²
	その他						
	伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回		
		除草作業			なし		
	施設保守 点検	消防設備	1 棟	消火器 3本			
浄化槽		維持管理	2 5 人槽				
		汚泥引抜	年 1 回				
		法定検査	年 1 回				
		保守点検	年 6 回				
○消防用設備等定期点検（機器点検1回、総合点検1回）							

N o .	区分	内容					
52	施設名	入野長畑市営住宅					
	所在地	唐津市肥前町入野甲 9 0 1 番地 8					
	敷地面積	209.80 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積m ²
		S46		1	木造	2 階	59.5
		計 1 棟		1 戸		延床面積	59.5 m ²
	その他						
	伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回		
除草作業			なし				

唐津市市営住宅等施設概要書

N o .	区分	内容						
53	施設名	長沙子市営住宅						
	所在地	唐津市呼子町呼子 2 4 1 4 番地 1						
	敷地面積	6,868.83 m ²						
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積m ²	
		S44	A	14	木造平屋	1 階	456.4	
		S46	B	9		1 階	293.4	
		計 23 棟			23 戸		延床面積	749.8 m ²
	その他							
伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回				
	除草作業			年 1 回（8月）				

N o .	区分	内容					
54	施設名	殿ノ浦西市営住宅					
	所在地	唐津市呼子町殿ノ浦 7 7 9 番地 3					
	敷地面積	4,842.65 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積m ²
		S55		8	木造平屋	1 階	511.2
		S56		9	簡易耐火平屋	1 階	517.5
		計 9 棟		17 戸		延床面積	1,028.7 m ²
	その他		公園				
伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回			
	除草作業			年 1 回（8月）			

唐津市市営住宅等施設概要書

N o .	区分	内容					
55	施設名	コーポうしお台市営住宅					
	所在地	唐津市鎮西町横竹 3 9 1 番地 4					
	敷地面積	14, 399. 89 m ²					
	住宅	建築年度	棟名	戸数	構造	階数	延床面積 m ²
		H28	第 1 棟	9	中層耐火（ 2 D K ）	3 階	668. 7
				9	中層耐火（ 3 D K ）	3 階	859. 1
		H29	第 2 棟	9	中層耐火（ 2 D K ）	3 階	1, 149. 6
				12	中層耐火（ 3 D K ）	3 階	671. 7
		H30	第 3 棟	6	中層耐火（ 2 D K ）	3 階	415. 9
				12	中層耐火（ 3 D K ）	3 階	1, 085. 9
		計 3 棟		57 戸		延床面積	4, 850. 9 m ²
	その他	H28	集会所 1				79. 42
		H28, H29, H30	自転車置場				
			駐車場 8 1				
			ごみ置場				
伐採管理	高木・中木剪定作業			2年～3年に1回			
	除草作業			年 1 回（ 8 月）			
施設保守 点検	消防設備	全 3 棟	・ 自動火災報知設備 一式、非常警報設備 一式 ・ 消火器（ 1 棟： 9 本、 2 棟： 1 2 本、 3 棟 9 本）計 3 0 本				
	昇降機	1 棟	日立ビルシステム				
		2 ・ 3 棟	機械室レス乗用エレベーター（UAR-9-2S45 3停止） 2 台				
	○昇降機保守点検 毎月 ○消防用設備等定期点検（機器点検 2 回、総合点検1回）						

唐津市市営住宅等指定管理者リスク分担表

リスクの種類		No.	リスクの内容	負担者		備考
				指定管理者	唐津市	
共通リスク	募集手続リスク	1	募集要項等本事業に係る公表した資料の誤り・変更等に関するもの		○	
		2	応募費用に関するもの	○		
	法令変更リスク	3	本事業に係る根拠法令の変更、新たな規正法の成立		○	
		4	当該事業のみならず、広く一般的に適用される法令の変更や新規立法の成立	○		
	税制変更リスク	5	指定管理者の利益に関わる税制度の新設・変更	○		
		6	上記以外の税制度の新設・変更		○	
	許認可リスク	7	事業の実施にあたっての自治体取得すべき許認可取得の遅延・失効等		○	
		8	事業の実施にあたって指定管理者が取得すべき許認可の遅延・失効等	○		
	政策リスク	9	市の政策変更による事業の変更・中断・中止等事業への影響		○	
	住民対応リスク	10	本事業に対する（自治体の要求に起因する）反対運動		○	
		11	指定管理者が行う業務に対する苦情等	○		
	環境リスク	12	市の要求に起因する環境問題（騒音、振動、有害物質の排出等）		○	
		13	指定管理者が行う業務に起因する環境問題（騒音、振動、有害物質の排出等）	○		
	第三者賠償リスク	14	市の責めに帰すべき事由による事故により第三者に与えた損害		○	
		15	指定管理者が行う業務に起因する事故により第三者に与えた損害	○		
		16	個人情報の漏洩により第三者へ与えた損害	○		
		17	上記以外の理由により、第三者に与えた損害	○	○	リスク条件に応じて、市と指定管理者のいずれか、または双方がリスクを負担する。
		18	施設賠償責任保険への加入	○		

リスクの種類		No.	リスクの内容	負担者		備考
				指定管理者	唐津市	
	事業の中止・延期 リスク	19	市の指示、議会の不承認等による本事業の中止・延期		○	予算案の不成立や政策変更等によるものを指す。
		20	上記以外の事由による本事業の中止・延期（不可抗力リスクを除く）	○		
		21	指定管理者の事業放棄・破綻	○		
	委託業者 管理責任	22	指定管理者が締結する契約の相手方当事者の管理・内容変更等	○		
	不可抗力 リスク	23	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、高波、地震、落盤、火災、騒乱、暴動等自治体又は指定管理者のいずれかの責めにも帰すことができない自然的又は人為的な現象）による事業の変更、中止		○	
		24	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、高波、地震、落盤、火災、騒乱、暴動等自治体又は指定管理者のいずれかの責めにも帰すことができない自然的又は人為的な現象）により、第三者に与えた損害	○	○	指定管理者が一部負担する。
		25	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、高波、地震、落盤、火災、騒乱、暴動等自治体又は指定管理者のいずれかの責めにも帰すことができない自然的又は人為的な現象）による市整備の建物・設備の損害		○	
		26	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、高波、地震、落盤、火災、騒乱、暴動等自治体又は指定管理者のいずれかの責めにも帰すことができない自然的又は人為的な現象）による指定管理者整備の施設・設備の損害	○		
		27	地震、台風、その他の災害により、当該施設を避難場所・救援物資の保管場所等に決定した場合における対応（協力）	○	○	双方連携し、対応する。
維持管理 リスク	業務内容 変更リスク	28	市の指示による事業内容・用途の変更によるもの。		○	
		29	上記以外の要因による事業内容・用途の変更によるもの。	○		
	施設損傷 リスク	30	市の責めに帰すべき事由による事故・火災等で施設・設備が損傷		○	
		31	指定管理者の責めに帰すべき事由による事故・火災等で施設・設備が損傷	○		
		32	第三者の事由による事故・火災等で市が所有する施設・設備が損傷		○	
		33	第三者の事由による事故・火災等で指定管理者が所有する施設・設備が損傷	○		

リスクの種類		No.	リスクの内容	負担者		備考
				指定管理者	唐津市	
	維持管理コストリスク	34	市の指示による事業内容・用途の変更等に起因する維持管理費増大		○	
		35	上記以外の要因による維持管理費の増大	○		
	性能リスク	36	指定管理者の実施する業務内容が自治体の要求水準に達しないことによるもの	○		
運用リスク	業務内容変更リスク	37	市の指示による業務内容・用途の変更によるもの		○	
		38	上記以外の要因による事業内容・用途の変更によるもの	○		
	性能リスク	39	指定管理者の実施する業務内容が自治体の要求水準に達しないことによるもの	○		
		40	市の指示による事業内容・用途の変更等に起因する業務量及び運営費の増大		○	
	運営コストリスク	41	市の指定する団体の参画等に起因する業務量及び運営費の増大		○	
		42	インフレ等による物価変動によるもの	○		
		43	金利変動によるもの	○		
		44	上記以外の要因による業務量及び運営費の増大	○		
		45	資金調達の遅延・困難等によるもの	○		
	需要変動リスク	46	利用者数などの需要変動による収入の変動	○		
		47	新型コロナウイルスその他新たに発生した感染症等に起因する利用者数の減少による収入の減少	○		
		48	実施条件を超える需要変動	○	○	リスク条件に応じて、市と指定管理者のいずれか、または双方がリスクを負担する。
終了時の 手続関連	施設の性能	49	事業期間終了後時における施設の要求性能水準の保持	○		
	終了手続	50	事業終了時の手続に関する諸費用の発生	○		
その他		51	上記以外のリスク	○	○	双方の協議により決定する