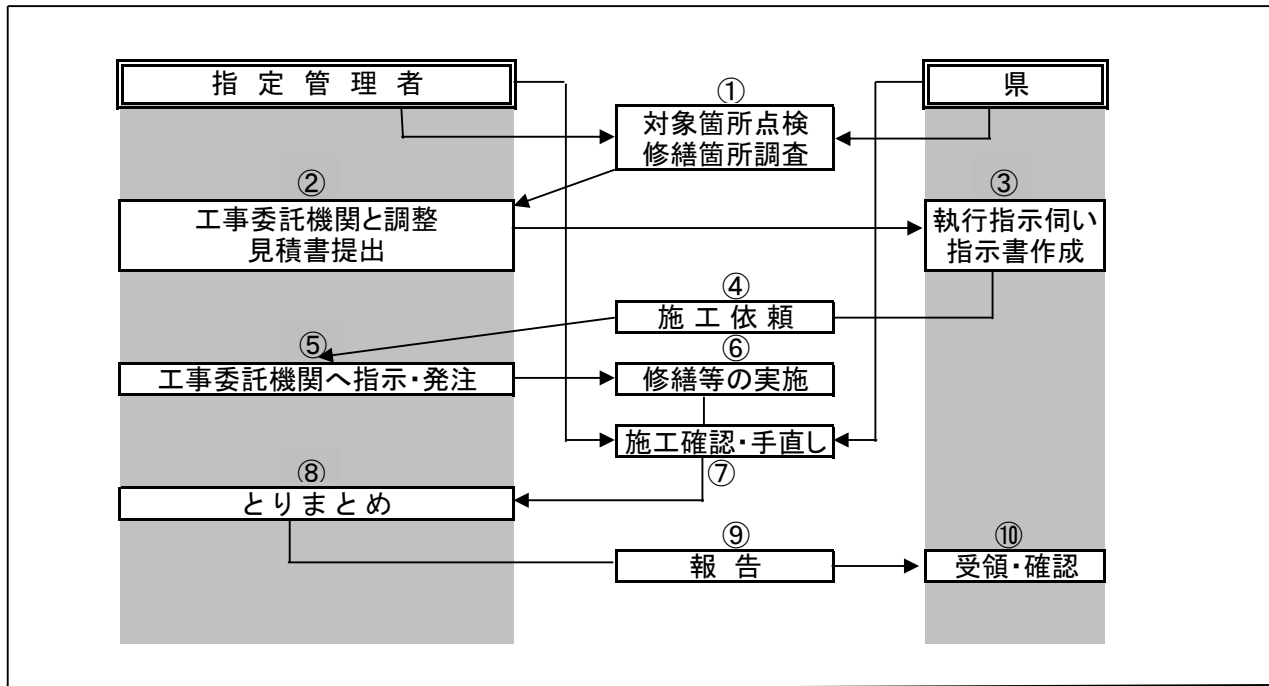


建替等修繕業務処理基準

(目的)

この基準は、建替え、集約化(用途廃止)といった県営住宅の整備事業の推進に当たり、以下の実施概要に挙げる建替等修繕業務に必要な事項を定めるものとする。

I 建替等修繕の業務フロー



II 実施概要

- 1 既存住宅の除却及び残財処理
木造住戸等の小規模な除却工事及び関連工事等の実施
除却に伴う残財及び放置物等の処理
- 2 除却工事に伴う周辺家屋調査
除却工事に伴う影響が想定される周辺家屋調査
- 3 事業用住宅等の修繕
建替え、集約化(用途廃止)事業に伴う、入居者の仮移転先の入居前修繕、住替え住宅(用途廃止に伴う住替を含む。)の修繕及び仮移転終了後の事業用住宅の修繕の実施
仮移転先、住替え先住宅についての修繕等に関わる入居者対応
- 4 建替対象住宅の空家封鎖・保安対策
建替工事着手前の建替対象住宅(入居者移転後の除却予定住宅)の空家封鎖・保安対策
その他除却未着手住宅の保安対策
- 5 LPガス撤去
LPガス撤去に係る事務の実施

Ⅲ 実施にあたっての具体的内容

1 既存住宅の除却及び残財処理

2 除却工事に伴う周辺家屋調査

除却箇所の確認

住宅営繕事務所建替調整・公有地整理課(以下「建替調整・公有地整理課」という。)

とともに除却対象住宅の確認を行う。

エリア内の工作物、放置物、埋設物、伐採が必要な樹木等の確認を行う。

給水管の分水止め、LPガス撤去の有無の確認を行う。

工事エリア、防音対策の有無、進入路等の確認を行う。

周辺家屋調査の必要性の確認を行う。

アスベスト建材の確認を行う。

除却後の跡地の整備について確認を行う。

設計・見積

除却内容を取りまとめ、仮設計、費用見積を行う。

実施内容の確認

建替調整・公有地整理課と調整のうえ、内容、費用面を確認する。

実施設計・発注

建替調整・公有地整理課からの依頼書により発注(入札)を行う。

監理

決定業者に実施前に具体的な指示を行う。建替調整・公有地整理課立会い。

【業者への主な指示内容】

工事説明について

工事関係資料(スケジュール、近隣住民への工事案内文書、交通整理員配置図)の提出。

近隣住民への事前あいさつ、資料配布を行うこと。

工事進捗状況を現場に明示すること。

工事について

作業時間、工事関係者の出入り時刻を守ること。

休日を厳守すること。

振動・騒音及び粉塵対策(散水)に十分注意すること。

関係車両について

交通整理員を配置し、最徐行を厳守する。

関係車両は周辺道路に駐車させたり待機させず、現場内に入れること。

駐車、待機中はエンジンを止めること。

現場責任

現場責任者の所在を明確にし、周辺住民の対応を十分行うこと。

苦情等については、指定管理者に速やかに連絡し対応すること。

周辺家屋調査

周辺家屋調査の有無に関わらず、家屋に損害を与えた場合は、業者の保険で対応すること。

施工中は、進捗状況を把握し、工事を監督する。

施工確認・検査

施工後、内容を確認し、検査を行う。

検査後、建替調整・公有地整理課立会いのうえ確認を行う。

指定管理業務により実施する除却は、木造住宅や小規模の簡易耐火構造等の住宅であり、県が直営工事で執行する除却以外のものとする。

跡地の維持管理業務は基本的には含まれないが、除却を前提としたものや、特に必要と認められる場合は、一定の整備を実施する場合がある。

3 事業用住宅等の修繕

(削除)

仮移転先修繕箇所の確認

建替調整・公有地整理課とともに修繕箇所を確認する

確認した内容はその場で修繕調書に記載する。

室内の修繕だけでなく、鳩よけネットの設置等の関連工事も含まれる。

修繕内容の確認と所要額の見積

修繕調書を取りまとめ所要額を見積もり、建替調整・公有地整理課に送付し確認を行う。

修繕の実施

建替調整・公有地整理課からの修繕依頼により修繕を実施する。

施工確認

修繕実施後速やかに施工確認を行う。(建替調整・公有地整理課立会い)

手直し、追加修繕がある場合は、指示に従い実施する。

入居者との調整

仮移転先を使用する入居者との間での修繕に関わる調整(移転後の不具合箇所対応)及び仮移転先における入居関係の指導を実施する。

仮移転先空家の確保を移転直前までかけることが多いことや、仮移転先の決定も直前になることが多く、依頼から施工まで時間的余裕がないので、迅速かつ確実な対応をこころがける。

4 建替対象住宅の空家封鎖・保安対策

封鎖・保安対策箇所の確認

移転後の空き住戸の封鎖箇所の確認を行う。保安対策の場合は、対策の実施箇所を確認する。

封鎖方法あるいは保安対策の実施方法について確認を行う。

施工内容等の確認及び所要額の見積

施工内容及び所要額を見積もり、建替調整・公有地整理課に送付し確認を行う。

施工

建替調整・公有地整理課からの施工依頼により施工する。

施工確認

施工後速やかに施工確認を行う(建替調整・公有地整理課立会い)

窓部分の封鎖(2階程度まで)や階段室の封鎖など、現場の状況に応じて、防犯、安全面から調査し、封鎖を行う。解体までの時期を見ながら、長期にわたる場合は、エリアに仮囲いを設置するなどの調整を行う。

5 LPガス撤去

撤去箇所の確認と費用調整

県とLPガス協会との協定に基づき、建替調整・公有地整理課から依頼を受けた後、速やかに撤去箇所を確認の上、撤去費用(除却修繕費)の調整を行う。

撤去に係る契約の締結

LPガス協会とLPガスの撤去に係る契約の締結を行う。

撤去の実施と確認

ガス供給取扱い事業者にボンベ・設備の撤去をさせ、実施確認を行う。

撤去確認がなされずにボンベが放置されるケースがないように努める。

IV その他留意事項

施工確認後、月ごとの請求額を確定し、とりまとめの上、速やかに実施報告を行う。

V この基準は、平成18年4月1日から施行する。

この基準は、令和3年6月16日から施行する。